



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 280ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

---

25 de junho de 2020.

---

## ÍNDICE

PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	17
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	18
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	22
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	23
1. CLÁUSULA SEXTA: RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	29
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	37
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	44
CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	45
CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	45
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	48
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	55
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL.....	57
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS .....	60
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI .....	66
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE .....	69
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS.....	69
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: FATORES DE RISCOS .....	<del>70</del> 69
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	91
ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO .....	98
ANEXO II – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	99
ANEXO IV -- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....	107
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....	109
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	111
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI .....	113
ANEXO IX .....	117
ANEXO X .....	120

# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 280ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## 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 4.440, 11º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) 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.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial, 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 do seu contrato social, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, conforme abaixo definido ("Agente Fiduciário");

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 280ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 280ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97 da Instrução CVM 476, da Instrução da CVM 414 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

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>Agente Fiduciário</u> "	Significa a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme acima qualificada, ou seu substituto, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI;
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	Significa a alienação fiduciária de estoque de determinada quantidade de milho e/ou etanol, que poderá ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas,

	observado o Percentual Mínimo de Garantia, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de estoque de etanol e/ou estoque de milho, de propriedade da Devedora, armazenados em quantidades, espécie e em localidades determinadas, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, dívida, gravames, cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, vinculação de bens, concessão de privilégio ou preferência ou qualquer outro ônus real, gravame ou direito real de garantia de qualquer natureza, bem como quaisquer valores decorrentes indenizações de seguros que porventura sejam devidas em decorrência da perda ou danos causados, tudo nos termos da legislação vigente;
" <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.
" <u>ANBIMA</u> "	Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação civil sem fins lucrativos, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.271.171/0001-77;
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	(i) os títulos federais; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; ou (iii) cotas de fundos de investimento classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples", em qualquer caso, com liquidez diária;
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	Significa a assembleia geral dos Titulares de CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>B3</u> "	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTM</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>BACEN</u> "	Significa o Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> "	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, na Cidade

	de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, ou seu substituto, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	Significam os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
" <u>CCB</u> "	Significa a " <i>Cédula de Crédito Bancário nº CSBRA20200600402</i> " emitida pela Devedora em 25 de junho de 2020, no Valor de Principal de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em favor da Cedente;
" <u>CCI</u> "	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário emitida pelo Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
" <u>Cedente</u> "	Significa o <b>BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º andar (parte), 12º a 14º andares (partes), CEP 04.542-000, Bairro Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.987.793/0001-33;
" <u>Cessão Fiduciária</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.4 abaixo;
" <u>CETIP 21</u> "	Significa o Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> "	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> "	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa o " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ", conforme em vigor desde 3 de junho de 2019;
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;

<u>"Código de Processo Civil Brasileiro"</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>"Comunicado de Encerramento"</u>	Significa o comunicado de encerramento da Oferta Restrita a ser realizado pelo Coordenador Líder na CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476;
<u>"Comunicado de Início"</u>	Significa o comunicado de início da Oferta Restrita a ser realizado pelo Coordenador Líder na CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	Significa a conta corrente nº 13006214-8, agência 0999, do Banco Santander (Brasil) S.A., de titularidade da Devedora;
<u>"Conta Patrimônio Separado"</u>	Significa a conta corrente nº 13649-8, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado em 25 de junho de 2020 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 280ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ", celebrado em 25 de junho de 2020 entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder;
<u>"Controlada"</u>	Significa, com relação a determinada Pessoa, qualquer Pessoa por ela controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
<u>"Controladora"</u>	Significa qualquer Pessoa controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora, incluindo fundos de investimento;
<u>"Controle"</u>	Significa o poder de uma Pessoa, diretamente ou indiretamente, de assegurar preponderância em qualquer tipo de deliberação social ou direção dos negócios de

	determinadas Pessoas e/ou o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, por meio de deliberação societária, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
" <u>Coordenador Líder</u> "	Significa o <b>BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.</b> , conforme acima qualificado;
" <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> "	Significam os créditos que integram o Patrimônio Separado, quais sejam <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, <b>(ii)</b> a CCI, <b>(iii)</b> as Garantias, conforme aplicável, <b>(iv)</b> a Conta do Patrimônio Separado e demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e Aplicações Financeiras Permitidas, e <b>(v)</b> os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Significam todos os direitos de créditos principais e acessórios decorrentes da CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente, com valor de principal de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), incluindo, mas não se limitando, ao direito ao recebimento aos valores decorrentes de amortização de principal, juros remuneratórios, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenização, demais encargos e ainda quaisquer outros montantes devidos e ainda não pagos previstos ou decorrentes da CCB;
" <u>CRI em Circulação</u> "	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, e/ou a Devedora possuem 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 quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
" <u>CRI</u> "	Significam os Certificados de recebíveis imobiliários da 280ª série da 1ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro na CCI que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CVM</u> "	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;

" <u>Data de Emissão</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (f), abaixo;
" <u>Data de Término de Período de Capitalização</u> "	Significa cada uma das datas especificadas no Anexo I sob a coluna Data de Término de Período de Capitalização;
" <u>Data de Início de Período de Capitalização</u> "	Significa cada uma das datas especificadas no Anexo I sob a coluna Data de Início de Período de Capitalização;
" <u>Data de Integralização</u> "	Significa a data de integralização dos CRI, que será em data única, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Pagamento da Amortização</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (j), abaixo;
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (k), abaixo;
" <u>Datas de Pagamento</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (k), abaixo;
" <u>Data de Vencimento</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (g), abaixo;
" <u>Data Limite Final</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.2 abaixo;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;
" <u>Devedora</u> "	Significa a <b>FS AGRISOLUTIONS INDÚSTRIA DE BIOCOMBUSTÍVEIS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, Estrada Linha 1A, a 900m do Km 7 da Avenida das Indústrias, s/n, Distrito Industrial, Senador Atílio Fontana, CEP 78455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.003.699/0001-50;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Significa <b>(i)</b> para fins do cômputo de prazos e pagamento de obrigações pecuniárias, inclusive para fins de cálculo de Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, qualquer dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos; e <b>(ii)</b> para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso;
" <u>Documentos Comprobatórios</u> "	Significam os recibos, notas fiscais, notas de débitos, faturas, bem como documentos aquisitivos dos Empreendimentos, e



	ainda comprovantes de pagamento e/ou de transferências eletrônicas e termos de quitação;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Significam os seguintes documentos em conjunto <b>(i)</b> a CCB; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; <b>(iii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iv)</b> o contrato de formalização da Alienação Fiduciária, se houver ( <u>“Contrato de Alienação Fiduciária”</u> ); <b>(v)</b> a Fiança, se houver; <b>(vi)</b> o contrato de formalização da Cessão Fiduciária, se houver ( <u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> ); <b>(vii)</b> este Termo de Securitização; <b>(viii)</b> os Boletins de Subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; <b>(ix)</b> o Contrato de Distribuição; e <b>(x)</b> quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita;
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Significa <b>(i)</b> qualquer efeito prejudicial relevante na situação (financeira ou de outra natureza), negócio, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas da Devedora e/ou de suas Controladas que afete de forma relevante a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; <b>(ii)</b> qualquer efeito prejudicial relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; e/ou <b>(iii)</b> qualquer evento ou condição de qualquer instrumento celebrado pela Devedora que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado;
<u>“Emissão”</u>	Significa a 280ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizedora”</u>	Significa a <b>RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , conforme acima qualificada;
<u>“Empreendimentos”</u>	Significa a Planta de Nova Mutum, a Planta Sorriso e a Planta de Lucas do Rio Verde, quando mencionadas em conjunto, que terão os gastos para promover a aquisição e/ou a execução de obras e serviços para desenvolvimento reembolsados;
<u>“Escriturador”</u>	Significa 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 3500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001

	64, ou seu substituto, contratado pela Emissora para realizar serviços de escrituração dos CRI;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado em 25 de junho de 2020, entre a Cedente, na qualidade de emitente da CCI, a Instituição Custodiante e, na qualidade de intervenientes anuentes, a Emissora e a Devedora;
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Significam os eventos descritos na Cláusula 12 deste Termo de Securitização que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado;
" <u>Evento de Redução da Sobretaxa</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo;
" <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.3 abaixo;
" <u>Evento de Vencimento Antecipado Automático</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4 abaixo;
" <u>Evento de Vencimento Antecipado Não Automático</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 abaixo;
" <u>Fee de Reestruturação</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 14.4 abaixo;
" <u>Fiança</u> "	Significa a fiança bancária prestada por instituição financeira de primeira linha, que poderá ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, observado o Percentual Mínimo de Garantia, a qual deverá obrigatoriamente ter prazo mínimo igual ao da CCB e renúncia pelo fiador dos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil;
" <u>Agente de Monitoramento</u> "	Significa a <b>CONTROL UNION WARRANTS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 7º andar, conjunto 71, Torre Norte, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.237.030/0001-77;
" <u>Fundo de Despesas</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo;

"Fundo de Reserva"	Significa o fundo de reserva em valor equivalente a R\$115.431.865,63 (cento e quinze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos), que será constituído pela Emissora com recursos da Devedora, decorrentes do desembolso da CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Devedora, a ser estruturado nos termos do Contrato de Cessão;
"Garantias"	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.4 abaixo;
"Governo Federal" ou "Governo Brasileiro"	Significa o Governo da República Federativa do Brasil;
"Índices Financeiros"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5, inciso (xxvi), abaixo;
"Instituição Custodiante"	Significa a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme acima qualificada, ou seu substituto, na qualidade de instituição custodiante;
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instituição Autorizada" ou "Instituições Autorizadas":	qualquer uma ou mais das seguintes instituições: (i) Banco Bradesco S.A.; (ii) Itaú Unibanco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A., (v) Caixa Econômica Federal, e/ou (vi) qualquer instituição integrante do mesmo grupo econômico das instituições financeiras acima referidas, inclusive as administradoras e gestoras de fundos de investimento, com liquidez diária e juros pós-fixados;
"Instrução CVM 358"	Significa a Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 414"	Significa a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 480"	Significa a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;

“ <u>Instrução CVM 539</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 583</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 625</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IOF</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“ <u>JUCESP</u> ”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	Significa a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente e/ou existência de restrições cadastrais, conforme definidas na Portaria do Ministério do Trabalho nº 4, de 11 de maio de 2016;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” ou “ <u>Lei 6.404/76</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;

" <u>Lei nº 8.981/95</u> "	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> "	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 12.846/13</u> "	Significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	Significa, em conjunto, quaisquer leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra "lavagem" ou ocultação de bens, prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e/ou à ordem econômica, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846/13, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> , conforme aplicável;
" <u>MDA</u> "	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/2001</u> "	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
" <u>Mudança de Controle</u> "	Significa a Summit deixar de deter, direta ou indiretamente, de forma individual ou conjunta, <b>(a)</b> mais de 50% (cinquenta por cento) das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, ou <b>(b)</b> o Controle da Devedora;
" <u>Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;
" <u>Notificação de Redução de Sobretaxa</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2.1 abaixo;

<p><u>“Obrigações Garantidas”</u></p>	<p>Significam <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB e aos CRI, em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal (conforme definido na CCB), do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes da CCB, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, do presente Termo de Securitização e da(s) Garantia(s); e <b>(ii)</b> de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI, dos CRI e à Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução da(s) Garantia(s) a ser(em) formalizada(s), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;</p>
<p><u>“Oferta Restrita”</u></p>	<p>Significa a oferta de distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476;</p>
<p><u>“Pagamento Antecipado Facultativo”</u></p>	<p>Significa o pagamento antecipado facultativo da totalidade do saldo devedor da CCB que a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da primeira Data de Pagamento da Amortização, inclusive, contado a partir da Data de Desembolso da CCB (conforme definida na CCB), conforme detalhado na Cláusula 6.2 abaixo;</p>
<p><u>“Partes”</u></p>	<p>Significam, a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei nº 9.514/97;</p>
<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo;</p>

<u>"Percentual Mínimo de Garantia"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.3 abaixo;
<u>"Pessoa"</u>	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i> , <i>joint venture</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza;
<u>"Planta de Lucas do Rio Verde"</u>	Significa o terreno situado na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, e registrado sobre a matrícula de nº 34.702 do Ofício de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde, MT;
<u>"Planta de Nova Mutum"</u>	Significa o terreno situado na Cidade de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, e registrado sob a matrícula de nº 22.027 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Mutum, MT;
<u>"Planta de Sorriso"</u>	Significa o terreno situado na Cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso, e registrado sob a matrícula de nº 63.837 no Ofício de Registro de Imóveis de Sorriso, MT;
<u>"Preço de Integralização"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;
<u>"Primeira Data Limite"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1.2 abaixo;
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre <b>(i)</b> os Créditos do Patrimônio Separado, consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>"Remuneração"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (i), abaixo;
<u>"Resgate Antecipado"</u>	Significa o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, decorrente do Vencimento Antecipado da CCB ou do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, nos termos das Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo;
<u>"Resolução 4.373"</u>	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e atualmente em vigor;

<u>"Saldo Devedor dos CRI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo;
<u>"Sobretaxa"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (i), abaixo;
<u>"Summit"</u>	Significa a Summit Brazil Renewables Participações I Ltda., com sede na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso, na Rua Rodovia MT 449, s/n, KM 05, Sala Mato Grosso, Distrito Industrial Senador Atilio Fontana, CEP 78.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.156.176/0001-07;
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;
<u>"Taxa DI"</u>	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
<u>"Termo de Securitização"</u>	Tem o significado previsto no preâmbulo;
<u>"Titulares de CRI"</u> ou <u>"Investidores"</u>	Significam os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI de tempos em tempos;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	Significa o valor total da Emissão, correspondente a R\$138.507.000,00 (cento e trinta e oito milhões e quinhentos e sete mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
<u>"Valor da Cessão"</u>	Significa o valor devido pela Emissora à Cedente pela cessão dos Créditos Imobiliários, que será pago pela Emissora à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) no valor de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);
<u>"Valor de Principal"</u>	Significa o valor de principal da CCB, correspondente a R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na data de emissão da CCB;
<u>"Valor do Fundo de Despesas"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo;



“ <u>Valor do Pagamento Antecipado Facultativo</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo; e
“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”	Significa o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB na ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.2 e 5.3 da CCB e nas Cláusulas 6.4 e 6.5 deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1** Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados, em sua totalidade, pela CCI, aos CRI da 280ª série de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2** Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, cuja titularidade foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do Contrato de Cessão, através do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de forma onerosa, sem coobrigação, pela Cedente à Emissora.

**2.3** Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1 A Emissora, por si ou empresas de seu grupo econômico, será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2 A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

**2.4** Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: Em 25 de junho de 2020, o valor nominal dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

2.4.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o presente Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**2.5** Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora, por meio da celebração do Contrato de Cessão, através do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de forma onerosa, sem coobrigação, pela Cedente à Emissora.

**2.6** Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas e caracterizadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**2.7** Autorização da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita foram autorizadas em reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 24 de junho de 2020, cuja ata será arquivada na JUCESP.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1** Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

- a)** Emissão: 1ª;
- b)** Série: 280ª;
- c)** Quantidade de CRI: Serão emitidos 138.507 (cento e trinta e oito mil e quinhentos e sete) CRI;
- d)** Valor Total da Emissão: R\$138.507.000,00 (cento e trinta e oito milhões e quinhentos e sete mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- e)** Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f)** Data de Emissão: A data de emissão dos CRI é 25 de junho de 2020 ("Data de Emissão");
- g)** Prazo Total e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o prazo dos CRI será de 974 (novecentos e setenta e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24 de fevereiro de 2023 ("Data de Vencimento");
- h)** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- i)** Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,0000% (três por cento) ao ano ("Sobretaxa"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive ("Remuneração"), observado o disposto na Cláusula 5.2.2 abaixo, cujo cálculo está previsto na Cláusula 5.2 abaixo;
- j)** Periodicidade da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas de pagamento constantes do Anexo I deste Termo de

Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Amortização"), observado o disposto e a fórmula de cálculo constantes da Cláusula 5.4 abaixo;

**k)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas datas de pagamento constantes do Anexo I deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Amortização, as "Datas de Pagamento") sendo o primeiro pagamento devido em 25 de agosto de 2020 e o último pagamento na Data de Vencimento;

**l)** Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;

**m)** Garantia dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, a(s) garantia(s) sob a forma de Alienação Fiduciária e/ou de Fiança, observado o disposto nas Cláusulas 8.1.2 a 8.1.5 abaixo;

**n)** Fundo de Reserva: No âmbito dos CRI, será constituído pela Emissora, com recursos da Devedora decorrentes do desembolso da CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Devedora, o Fundo de Reserva em valor equivalente a R\$115.431.865,63 (cento e quinze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos), a ser estruturado nos termos do Contrato de Cessão. Os recursos do Fundo de Reserva serão transferidos, total ou parcialmente, pela Emissora para a Devedora, nos termos previstos no Contrato de Cessão, à medida em que a Alienação Fiduciária e/ou a Fiança forem constituídas, sempre observado que, após a Primeira Data Limite, os valores existentes no Fundo de Reserva, os valores atribuídos aos bens objeto da Alienação Fiduciária, o valor da Fiança e o valor das aplicações financeiras e de conta vinculada objeto da Cessão Fiduciária somados deverão representar sempre o Percentual Mínimo de Garantia;

**o)** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

**p)** Código ISIN: BRRBRACRI713;

**q)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

**r)** Coobrigação da Emissora: Não há;

**s)** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrado pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da

referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;

**t) Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

**u) Pagamentos dos Créditos Imobiliários:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, serão realizados diretamente na Conta Patrimônio Separado; e

**v) Repactuação:** Não haverá repactuação programada dos CRI.

**3.2 Registro de Negociação:** Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e por outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidadas a participar da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder.

3.2.1 Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular de 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. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

**3.3 Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.1 acima.

**3.4 Registro perante a CVM e ANBIMA:** A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, desde que expedido o procedimento de registro pela ANBIMA até o encerramento da Oferta Restrita.

**3.5 Oferta Restrita:** Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, sendo certo que a Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.5.1 O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio do Comunicado de Início, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo

7-A da Instrução CVM 476.

3.5.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.5.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 4 abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**3.6** Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.6.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio do Comunicado de Encerramento, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

3.6.2 Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

**3.7** Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, sendo certo que, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição pelos Investidores Profissionais, **(i)** exceto pelo lote objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder indicado no momento da subscrição, observado o disposto no artigo 13, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 476; e **(ii)** observado que, de acordo com a Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, tal restrição de 90 (noventa) dias para negociação não se aplicará para o período de 1º de abril de 2020 a 1º de agosto de 2020, caso o adquirente dos CRI seja Investidor Profissional; em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

**3.8** Declarações: As declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexos IV, V, VI, VII e X.

**3.9 Banco Liquidante:** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**4.1 Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados, após a verificação pela Emissora e pelo Coordenador Líder do cumprimento integral das Condições Precedentes conforme definidas no Contrato de Distribuição.

**4.2 Preço de Integralização:** Os CRI serão integralizados, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais relativos a procedimentos de transferência bancária e sistemas internos de pagamento e transferência de recursos dos envolvidos, os Investidores Profissionais poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização").

**4.3 Procedimento de Integralização e Destinação dos Recursos:** A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, e os recursos serão depositados na Conta Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB), **(i)** descontadas as despesas *flat*, de única e exclusiva responsabilidade da Devedora, relativas à emissão da CCB, à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, **(ii)** os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas, e **(iii)** os valores necessários à constituição do Fundo de Reserva.

4.3.1 Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora em razão do desembolso da CCB deverão ser utilizados, única e exclusivamente, para fins de reembolso de gastos, custos e despesas constantes nos Documentos Comprobatórios, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridas pela Devedora em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme abaixo definido), para diretamente promover a aquisição dos Empreendimentos, e a execução de obras e serviços para desenvolvimento desses Empreendimentos, observados os termos da seção II, item 8, do Quadro-Resumo da CCB, conforme validação do Agente Fiduciário constante no Anexo IX.

4.3.2 A Emissora comprovou ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 4.3 acima.

**4.4 Ajuste do Valor da Cessão (QMM):** De forma a complementar o pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora, sempre que não se verificar correspondência entre **(i)** o valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários, em cada data devida de pagamento da amortização e/ou da remuneração da CCB, conforme constantes da Tabela A da CCB (cada uma, uma "Data de Pagamento da CCB"), e **(ii)** (1) os valores a serem pagos aos Titulares de CRI, na Data de Pagamento da

Remuneração ou na Data de Pagamento da Amortização dos CRI imediatamente posterior, acrescidos dos (2) valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão ((1) e (2) conjuntamente correspondentes à QMM, conforme definida e detalhada na Cláusula 4.4.3 abaixo), o Valor da Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula ("Ajuste do Valor da Cessão"), devendo tal ajuste ser calculado na respectiva Data de Apuração (conforme definida abaixo), e pago conforme Cláusulas 4.4.1 e 4.4.2 abaixo, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos com base nos Créditos Imobiliários aos recursos a serem utilizados para o pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Devedora pela Emissora, no 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Apuração ("Notificação de Apuração").

4.4.1 Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja *inferior* à QMM (conforme abaixo definido), a Devedora estará obrigada a pagar à Emissora o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Valor da Cessão. As Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Devedora, a título de Ajuste do Valor da Cessão, deverá ser pago pela Devedora mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Notificação de Apuração.

4.4.2 Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA seja *superior* à QMM, a Emissora utilizará o valor para realizar Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.

4.4.3 Para fins deste Termo de Securitização:

"QMM" significa a quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento **(i)** da parcela de amortização programada e de remuneração dos CRI, devidas em cada data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI imediatamente posterior à Data de Apuração em questão, considerando os termos de atualização monetária e remuneração na forma prevista neste Termo de Securitização; e **(ii)** dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Devedora conforme previsto no Contrato de Cessão, inclusive as despesas do Patrimônio Separado, Contrato de Alienação Fiduciária ou Contrato de Cessão Fiduciária.

"VA" significa, com relação a uma Data de Apuração, o valor dos pagamentos efetivamente recebidos com relação aos Créditos Imobiliários.

"Data de Apuração" significa o 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à próxima Data de Pagamento da CCB devida.

4.4.4 Os cálculos realizados pela Cessionária nos termos desta Cláusula 2.3 serão definitivos e obrigarão a Devedora.

## **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

**5.1** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**5.2** Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme

o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,0000% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula prevista abaixo, observado o disposto na Cláusula 5.2.2 abaixo:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

“J” = corresponde ao valor dos juros remuneratórios devidos no final do respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

“Fator DI” = corresponde ao produtório equivalente a 100% (cem por cento) das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização, até final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, calculado pela fórmula:

$$FatorDI: \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

“n<sub>DI</sub>” = corresponde ao número total de Taxas DI, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo “n<sub>DI</sub>” um número inteiro;

“k” = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n<sub>DI</sub>”, sendo “k” um número inteiro;

“TDI<sub>k</sub>” = corresponde à 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:



"DI<sub>k</sub>" = corresponde à Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 por meio de sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), informada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator de Spread" = corresponde à sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Spread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde:

"spread" = 3,0000, observado o disposto na Cláusula 5.2.2 abaixo; e

"n" = corresponde ao número de Dias Úteis compreendido entre a Data de Início do Período de Capitalização e a Data de Término do Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>);
- O fator resultante da expressão  $(1 + TDik)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDik)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Início do Período de Capitalização, calculado pro rata temporis, de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", descritas na Cláusula 5.2 acima.

5.2.1 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início do Período de Capitalização, inclusive, e termina na Data de Término do Período de Capitalização, conforme Anexo I, correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a última Data de Término do Período de Capitalização ou data

de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.2 Mediante a ocorrência de cada um dos eventos abaixo, o percentual da Sobretaxa será reduzido em 0,067% (sessenta e sete milésimos por cento) ("Eventos de Redução da Sobretaxa"):

**(i)** "Certificação CBI": Realizar a certificação CBI (*Climate Bonds Initiative*) para ao menos uma de suas emissões financeiras até 31 de dezembro de 2020. A verificação do atendimento dos critérios da certificação CBI será realizada pela Vigeo Eiris – Sitawi (conforme abaixo definido). As evidências da certificação serão o Parecer Independente (conforme abaixo definido) da Vigeo Eiris, bem como o Licenciamento CBI da emissão financeira que será certificada;

**(ii)** "Atestado GRI no Relatório de Sustentabilidade 19/20": A Devedora ser incorporada ao Relatório de Sustentabilidade da safra 19/20 o "Materiality Disclosures Service" do GRI (*Global Reporting Initiative*). O mesmo atestará a correta identificação dos standards GRI no relatório de sustentabilidade. O relatório será auditado pela KPMG e posteriormente enviado à GRI para verificação. A evidência do "Atestado GRI" será a disponibilidade da marca organizacional da GRI na primeira página do sumário de conteúdo do relatório. Também fará parte das evidências a "Carta de Asseguração" da KPMG que será incorporada ao relatório, devendo tal processo ocorrer até 31 de dezembro de 2020 e o Relatório de Sustentabilidade será publicado no *website* da Devedora (<http://www.fsbioenergia.com.br/>); e

**(iii)** "FS estar posicionada no Top 10 do Ranking Anidro da RenovaBio": Se a Devedora estiver entre as 10 (dez) empresas produtoras de etanol anidro com melhor NEEA (Nota de Eficiência Energética Ambiental) certificadas no Programa RenovaBio até 31 de dezembro de 2020. A lista de empresas certificadas e suas respectivas notas é disponibilizada no site da ANP (Fonte: <http://www.anp.gov.br/producao-de-biocombustiveis/renovabio/certificados-producao-importacao-eficiente>). Em 31 de dezembro de 2020 será realizado o *download* da última lista disponível do website da ANP, a tabela será limpa (considerar-se-á somente produtores de etanol), ordenada de maior para o menor NEEA, e disponibilizado para verificação da Emissora.

5.2.2.1 Caso ocorra um Evento de Redução de Sobretaxa, a Devedora deverá notificar a Emissora, por escrito, juntamente com o envio dos respectivos documentos comprobatórios nos termos previstos na Cláusula 5.2.2 acima ("Notificação de Redução de Sobretaxa"). A Emissora terá o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para analisar a documentação enviada e, caso a mesma seja validada pela Emissora, a nova Sobretaxa passará a vigorar no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Redução de Sobretaxa, mediante a celebração de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação adicional dos Titulares de CRI.

5.2.3 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de extinção, limitação e/ou

não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC aos CRI por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção da Taxa SELIC ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades aos Titulares de CRI. Na hipótese de a última Taxa DI (ou, conforme aplicável, seu substituto legal ou a Taxa SELIC) divulgada oficialmente ser inferior a zero, será utilizada, enquanto a referida taxa for inferior a zero, em substituição, a última Taxa DI (ou, conforme aplicável, seu substituto legal ou Taxa SELIC) divulgada(o) oficialmente superior a zero, até que a Taxa DI (ou, conforme aplicável, seu substituto legal ou a Taxa SELIC) volte a ser superior a zero, hipótese na qual a Taxa DI (ou, conforme aplicável, seu substituto legal ou a Taxa SELIC) divulgada em tal momento voltará a ser utilizada.

5.2.4 Caso a Taxa SELIC volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, referida Assembleia Geral não será realizada, e a Taxa SELIC, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas a este Termo de Securitização.

5.2.5 Caso não haja acordo entre a Emissora e a Devedora sobre a nova remuneração da CCB, a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado integral da CCB, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor da CCB, acrescido da Remuneração aplicável, calculada pro rata temporis, desde a Data de Início do Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas a esta CCB, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, observado o disposto na Cláusula 5.2.2 acima caso a Taxa SELIC seja inferior a 0 (zero).

**5.3** Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de agosto de 2020 e o último pagamento na Data de Vencimento.

**5.4** Amortização do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário será amortizado nas Datas de Pagamento da Amortização constantes do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que, caso qualquer Data de Pagamento da Amortização não seja um Dia Útil, a referida data será considerada automaticamente prorrogada até o primeiro Dia Útil subsequente, devendo tal prorrogação ser refletida no cômputo do pagamento de quaisquer encargos incidentes sobre ou cobrados com relação a tal montante. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado será calculado de acordo com fórmula a seguir:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

onde:

“AM<sub>i</sub>” = corresponde ao valor unitário da i-ésima parcela de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = conforme definido na Cláusula 5.2 acima; e

“Ta<sub>i</sub>” = corresponde a i-ésima taxa de amortização, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

**5.5** Encargos Moratórios: Caso a Emissora não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos deste Termo de Securitização na sua respectiva Data de Pagamento (incluindo, sem limitação, com relação à amortização do Valor Nominal Unitário e/ou ao pagamento da Remuneração, na respectiva Data de Pagamento), ou qualquer data em que for verificado e declarado um Evento de Vencimento Antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização, estará constituído em mora automaticamente, e sobre os valores em atraso nos termos deste Termo de Securitização incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e em adição à Remuneração, que continuarão incidindo até a data da efetiva quitação integral do Valor de Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério pro rata temporis, pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e **(iii)** correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei, sem prejuízo do Titulares de CRI declararem os CRI vencidos antecipadamente (“Encargos Moratórios”).

5.5.1 Caso haja atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os débitos em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI; e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

**5.6** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular do CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**5.7** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrado pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular

de CRI na sede da Emissora.

**5.8** Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**6.1** Amortização Extraordinária: Nos termos da Cláusula 4.4.2 acima, caso, em qualquer Data de Apuração, o VA seja *superior* à QMM, a Emissora utilizará o valor da diferença entre o QMM e o VA ("Valor da Diferença") para realizar uma amortização extraordinária dos CRI em montante equivalente ao respectivo Valor da Diferença apurado ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.1.1 Os pagamentos a que se refere a Cláusula 6.1 acima serão efetuados sob acompanhamento do Agente Fiduciário, alcançando todos os CRI proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na data do evento. A Emissora comunicará a B3 e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do pagamento antecipado, sendo certo que a operacionalização Amortização Extraordinária dos CRI, através da B3, será realizada com a confirmação do Agente Fiduciário

**6.2** Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da primeira Data de Pagamento da Amortização da CCB, inclusive, realizar Pagamento Antecipado Facultativo da totalidade do saldo devedor da CCB (sendo vedado o pagamento antecipado parcial), devendo, para tanto, pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Saldo Devedor dos CRI"), acrescido de prêmio *flat* correspondente a: **(i)** entre a primeira e a segunda Data de Pagamento da Amortização, 1,00% (um por cento) sobre o Saldo Devedor dos CRI; e **(ii)** após a segunda Data de Pagamento da Amortização, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o Saldo Devedor dos CRI; em qualquer caso, acrescido de eventuais valores e parcelas, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidos e não pagos, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização ("Valor do Pagamento Antecipado Facultativo").

6.2.1 O Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação, a ser enviada pela Devedora, por escrito, à Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da realização do Pagamento Antecipado Facultativo ("Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo"). A Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo deverá conter: **(a)** a data do Pagamento Antecipado Facultativo; **(b)** o valor do prêmio a ser pago; **(c)** o Valor do Pagamento Antecipado Facultativo devido à Emissora, devidamente validado com a Emissora; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Facultativo.

6.2.2 O Pagamento Antecipado Facultativo da CCB acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante o pagamento, aos Titulares de CRI, de valor correspondente ao Valor do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de pagamentos elencada na Cláusula 10.3 abaixo.

6.2.3 A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, a qual poderá ser realizado de maneira unilateral, pela Emissora, no ambiente da B3.

6.2.4 Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Pagamento, o prêmio previsto na presente Cláusula 6.2 acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, líquido de tais pagamentos amortização e/ou da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

**6.3** Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado da CCB: A Emissora poderá considerar vencida e imediatamente exigível, independentemente de notificação, interpelação, citação ou qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, a dívida objeto da CCB, incluindo o Valor de Principal (conforme definido na CCB), Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), comissões e demais valores aqui previstos, de pleno direito ("Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos descritos nas Cláusulas 6.4 e 6.5 abaixo, além daqueles previstos em lei ou nos demais Documentos da Operação (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

6.3.1 O Vencimento Antecipado da CCB acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante o pagamento, aos Titulares de CRI, de valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início do Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Vencimento Antecipado da CCB, observado o disposto na Cláusula 6.7 abaixo, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de pagamentos elencada na Cláusula 10.3 abaixo.

**6.4** Vencimento Antecipado Automático: Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, são eventos de vencimento antecipado automáticos, que independem, portanto, de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI para a declaração do vencimento antecipado, nos termos da

CCB e do presente Termo de Securitização, sendo desde logo exigíveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i)** descumprimento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas à CCB e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sem prejuízo da incidência de multa e Encargos Moratórios;
- (ii)** pedido de falência da Devedora, da Summit, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii)** decretação de falência, extinção, dissolução e/ou liquidação da Devedora, da Summit, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência formulado pela Devedora, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, da Summit, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, nos termos da legislação aplicável;
- (iv)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação;
- (v)** ônus, gravame, penhor, alienação, cessão, doação, venda, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência, bloqueio, arrolamento, penhora, endosso, ou qualquer forma de transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva) dos bens objeto das Garantias, ou a constituição, pela Devedora, de quaisquer ônus sobre a conta vinculada objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;
- (vi)** descumprimento da Destinação dos Recursos captados por meio da emissão da CCB, nos termos da seção II, item 8, do Quadro-Resumo da CCB;
- (vii)** se a Devedora declarar, por escrito, sua incapacidade de, ou se de qualquer outra forma não for capaz de, pagar suas dívidas nos prazos e formas devidas;
- (viii)** ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático previsto na(s) Garantia(s) que vier a substituir o Fundo de Reserva, na forma ali estabelecida;
- (ix)** a hipótese de a Devedora, suas Controladoras, Controladas, Pessoas sob Controle comum e/ou os respectivos sócios e administradores, tentarem ou praticarem qualquer ato visando invalidar, anular, tornar sem efeito ou de qualquer forma questionar qualquer obrigação prevista na CCB, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação; e/ou
- (x)** decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade, solicitada por qualquer terceiro que não a Devedora, da CCB, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, ou qualquer uma de suas cláusulas, pelo juízo competente,

conforme decisão judicial, ainda que em caráter liminar.

6.4.1 Efeitos do Vencimento Antecipado Automático: Considerar-se-á automaticamente vencida a CCB, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, caso ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, sem a necessidade de qualquer notificação à Emissora, sendo exigível da Devedora o pagamento do Valor de Principal ou do saldo do Valor de Principal (conforme definido na CCB), conforme o caso, acrescido da Remuneração da CCB (conforme definido na CCB) devida até a data do efetivo pagamento, encargos moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da CCB, não sendo devido qualquer prêmio, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Devedora, de notificação escrita encaminhada pela Emissora, comunicando-o do Vencimento Antecipado.

**6.5** Vencimento Antecipado Não Automático: São eventos de vencimento antecipado não automáticos, nos termos da CCB (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) cisão, fusão ou incorporação da Devedora ou de suas Controladas;
- (ii) caso ocorra uma Mudança de Controle, conforme abaixo definido, ou a assinatura de qualquer acordo ou contrato, que resulte ou possa resultar, com o passar do tempo ou cumprimento de certas condições, em uma Mudança de Controle, incluindo, sem limitação, situações resultantes de operações de venda, fusão, cisão, incorporação (inclusive de ações) ou qualquer tipo de reorganização societária que resulte em uma Mudança de Controle, exceto se a Mudança de Controle ocorrer por força de uma das operações acima realizadas por uma empresa listada em bolsa de valores nacional ou internacional, aderente a segmentos diferenciados de governança corporativa, sendo no Brasil o Novo Mercado, Nível 2 ou Nível 1 da B3, e seus similares em mercado internacional;
- (iii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista da CCB e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (iv) inadimplemento ou descumprimento de qualquer obrigação pela Devedora, pela Summit, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, no âmbito de qualquer contrato cujo valor principal, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, desde que tal inadimplemento ou descumprimento não seja sanado dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de ocorrência do respectivo evento ou dentro do prazo de cura previsto no respectivo instrumento;
- (v) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Devedora, da Summit, Controladas e/ou Pessoas sob Controle comum, cujo valor principal, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas;
- (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado, decisão



administrativa de entidade regulatória, não passíveis de recurso, ou decisão arbitral definitiva ou procedimento assemelhado de caráter definitivo contra a Devedora, a Summit, Controladas, Pessoas sob Controle comum, cujo valor principal, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas;

**(vii)** protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data do protesto, tiver sido validamente comprovado à Emissora que (a) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou (b) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou (d) o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora;

**(viii)** interrupção das atividades da Devedora por prazo superior a 30 (trinta) dias determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente;

**(ix)** desapropriação, confisco, sequestro, expropriação ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta por ato ou determinação de autoridade competente, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de ativos permanentes cujo valor individual ou agregado, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas;

**(x)** constatação de que qualquer declaração ou garantia prestada pela Devedora é falsa ou incorreta, inclusive, mas não limitadas, aquelas constantes da Cláusula 10 da CCB;

**(xi)** inobservância e infringência pela Devedora, pela Summit, suas Controladas, seus respectivos sócios e/ou administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos da Devedora e/ou da Summit ou Controlada), de qualquer obrigação estabelecida pela Legislação Socioambiental, ou, ainda, inclusão do nome da Devedora, da Summit, Controladas ou sócios em listas oficiais de Pessoas que violam qualquer Legislação Socioambiental (tais como, mas sem limitação, o cadastro de empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo), exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Emitente e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 10 (dez) dias contados do respectivo questionamento;

**(xii)** sentença condenatória contra a Devedora, a Summit, suas Controladas, seus respectivos sócios e/ou administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos da Devedora e/ou da Summit ou Controlada) versando sobre a Legislação Socioambiental, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida, não sendo a referida exceção aplicável à decisões referentes a matérias de trabalho com condições análogas à de escravo;

**(xiii)** inobservância, pela Devedora, pela Summit, suas Controladas, seus respectivos sócios

e/ou administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos da Devedora e/ou da Summit ou Controlada) de qualquer dispositivo de qualquer Lei Anticorrupção;

**(xiv)** não obtenção, não renovação, o cancelamento, a revogação ou a suspensão das autorizações, concessões, subvenções, licenças ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas suas Controladas, exceto **(a)** por aquelas cuja exigibilidade tenham sua aplicabilidade suspensa por meio de questionamentos feitos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou **(b)** por hipóteses em que não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante ou resultar em impacto reputacional adverso;

**(xv)** cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência da propriedade dos imóveis e/ou dos respectivos bens e ativos da Planta de Nova Mutum, da Planta de Sorriso e/ou da Planta de Lucas do Rio Verde pela Devedora, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, exceto se os bens e ativos representarem menos do que 10% (dez por cento) do valor total de bens e ativos das referidas plantas, e excetuando também os ativos dados em garantia real até a presente data;

**(xvi)** se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete a propriedade, posse, ou livre disposição da conta vinculada objeto das Garantias, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor e, desde que não seja feito o reforço ou substituição de garantia, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) dias;

**(xvii)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, dos Empreendimentos e/ou da totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora, cujos efeitos não sejam suspensos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de quaisquer desses eventos;

**(xviii)** alteração, sem autorização prévia do Emissora, **(a)** da política de dividendos da Devedora constante de seu contrato social, ou **(b)** ou de qualquer cláusula do contrato social da Devedora de forma que seja prejudicial aos direitos da Emissora e/ou dos Titulares de CRI ou conflitante com os termos da CCB, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

**(xix)** pagamento ou declaração, pela Devedora, de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra distribuição a quotistas ou acionistas acima dos limites estabelecidos na Cláusula 9.1, inciso (viii), da CCB;

**(xx)** realização de redução do capital social da Devedora sem anuência prévia da Emissora, ressalvadas as reduções de capital necessárias para a absorção de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

**(xxi)** o não restabelecimento do Percentual Mínimo de Garantia aplicável por meio de Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária), nos prazos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, mediante a constituição de Cessão Fiduciária (nos termos permitidos na CCB), Alienação

Fiduciária e/ou apresentação de Fiança, conforme o caso;

**(xxii)** caso não sejam constituídas pela Devedora a Alienação Fiduciária e/ou a Fiança, em substituição ao Fundo de Reserva, na forma do item 9 do Quadro Resumo da CCB, incluindo o registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;

**(xxiii)** alteração ou modificação do objeto social da Devedora que altere substancialmente seu ramo de negócios atualmente explorado, sem a prévia anuência, por escrito, da Emissora;

**(xxiv)** caso qualquer dos Documentos Comprobatórios ou os demais Documentos da Operação seja, por qualquer motivo ou por qualquer parte, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto; e/ou

**(xxv)** não atendimento dos seguintes índices financeiros em qualquer exercício social, a contar de 31 de março de 2021, apurado pela Emissora com base nas demonstrações financeiras trimestrais da Devedora auditadas (em conjunto, os "Índices Financeiros"):

**(a)** Dívida Líquida/EBITDA: menor ou igual a 3,50x, considerando **(i)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 31 de março de 2021, multiplicado por 4 (quatro), para o período encerrado em 31 de março de 2021, **(ii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de junho de 2021, multiplicado por 2 (dois), para o período encerrado em 30 de junho de 2021, **(iii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de setembro de 2021, multiplicado por 4/3 (quatro terços), para o período encerrado em 30 de setembro de 2021, e **(iv)** o EBITDA acumulado dos últimos dozes meses para os períodos subsequentes; e

**(b)** EBITDA/(Despesas Financeiras Líquidas – Caixa e Aplicações Financeiras): igual ou maior que **(i)** 1,10x para os períodos encerrados em 31 de março de 2021 e 30 de junho de 2021, **(ii)** 1,20x para os demais períodos trimestrais a contar de 30 de setembro de 2021 até a data de vencimento dos CRI, sendo que para o cálculo das Despesas Financeiras Líquidas serão desconsideradas as despesas com variação cambial. Para o cálculo acima, deverão ser considerados para a Despesas Financeiras Líquidas os valores acumulados dos últimos doze meses e para o EBITDA **(i)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 31 de março de 2021, multiplicado por 42 (quatro), para o período encerrado em 31 de março de 2021, **(ii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de junho de 2021, multiplicado por 2 (dois), para o período encerrado em 30 de junho de 2021, **(iii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de setembro de 2021, multiplicado por 4/3 (quatro terços), para o período encerrado em 30 de setembro de 2021, e **(iv)** o EBITDA acumulado dos últimos dozes meses para os períodos subsequentes.

Para fins de cálculo dos Índices Financeiros acima:

"Caixa e Aplicações Financeiras" significa caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata que não estejam submetidos a qualquer ônus e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro, com exceção de

**(i)** caixa restrito registrado em conta específica referente aos recebíveis do dia que estarão disponíveis para utilização no próximo Dia Útil; e **(ii)** caixa restrito registrado em conta específica vinculada, equivalente aos juros e parcela do principal de contratos de financiamento (os itens "i" e "ii" em conjunto, o "Caixa Restrito").

"Despesas Financeiras Líquidas" significa **(i)** o somatório de despesas financeiras, excluindo as perdas com variações cambiais, menos **(ii)** o somatório das receitas financeiras, mas excluindo os ganhos com variações cambiais.

"Dívida" significa **(i)** o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a quaisquer pessoas físicas, jurídicas ou quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, mútuos, com juros capitalizados e não pagos, que tiverem prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento dos CRI, valores decorrentes de contratação de fianças bancárias com terceiros (calculados sem duplicidade com as obrigações garantidas por tais fianças), contratos de câmbio, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar aos quotistas, líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) de contratos de hedge e/ou de swap, acrescida de **(ii)** o saldo de obrigações tributárias (incluindo aquelas oriundas de parcelamentos tributário e provisões para depósito judicial, e excluindo aquelas relativas a imposto de renda e contribuição social diferidos).

"Dívida Líquida" significa o montante de Dívida, excluído **(i)** tributos objeto de parcelamento; e **(ii)** mútuos, com juros capitalizados e não pagos, que tiverem prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento dos CRI, deduzido do saldo em Caixa e Aplicações Financeiras.

"EBITDA" significa o somatório: **(i)** do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos de renda, contribuições e participações minoritárias, **(ii)** das despesas de depreciação, amortização e exaustão, **(iii)** das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras, **(iv)** das despesas não operacionais e/ou não recorrentes deduzidas das receitas não operacionais e/ou não recorrentes ocorridas no mesmo período, **(v)** das provisões contábeis que não tenham efeito caixa, e **(vi)** dos valores que tenham impactado o resultado do período decorrentes de ajustes contábeis que não tenham efeito caixa oriundos da obtenção do valor justo e "*impairment*" de ativos imobilizados e biológicos; calculado em Reais com duas casas decimais.

Cada Índice Financeiro acima relacionado deverá ser atendido durante toda a vigência da Emissão. Para fins de avaliação do cumprimento desta obrigação, a apuração desses índices deverá ser realizada anualmente pela Devedora, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas por auditor independente autorizado pela CVM, que deverão ser encaminhadas pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, acompanhadas de memória de cálculo, em até 30 (trinta) dias corridos de sua divulgação. A primeira verificação de que trata este subitem ocorrerá com relação às demonstrações financeiras relativas a 31 de março de 2021. A

Devedora compromete-se, ainda, a prestar os esclarecimentos que a Emissora julgue necessário.

6.5.1 Efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático: na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso informado pela Emissora, deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático em questão, para especificamente deliberar acerca da não declaração de Vencimento Antecipado da CCB em relação a tais eventos. Caso: **(i)** os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.7 abaixo, em primeira convocação; ou **(ii)** os Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, observado que o quórum de instalação não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação; votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao não Vencimento Antecipado da CCB, e consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou não manifestação dos Titulares de CRI, o Vencimento Antecipado da CCB deverá ser declarado, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

**6.6** Caso a Devedora tenha conhecimento de qualquer Evento de Vencimento Antecipado desconhecido por parte da Emissora, caberá à Devedora comunicar à Emissora ou ao seu sucessor, conforme o caso, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, previsto nas Cláusulas 6.4 e 6.5 acima, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado.

6.6.1 O descumprimento do dever da Devedora de informar à Emissora a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não impedirá a Emissora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação, inclusive o de considerar antecipadamente vencidas as obrigações presentes na CCB, caso tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado Automático, ou de convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

**6.7** A Devedora deverá realizar o pagamento do valor devido, na forma da Cláusula 6.4.1 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Emissora à Devedora, para os contatos previstos na Cláusula 7 da CCB, acerca do Vencimento Antecipado da CCB, em virtude **(i)** da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático; ou **(ii)** da declaração pela Emissora de Vencimento Antecipado da CCB, quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, observados os procedimentos descritos na Cláusula 5.3.1 da CCB.

**6.8** Fica vedada qualquer possibilidade de resgate antecipado facultativo, pela Emissora, dos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1** Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na

regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora neste ato declara e garante que:

- (i)** é 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)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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)** nos termos declarados no Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v)** nas exatas condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções,
- (vii)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii)** a celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora a que a Emissora tenha conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (ix)** no melhor conhecimento da Emissora, de boa-fé, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(x)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

**(xi)** os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

**(xii)** não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xiii)** cumpre, e envida seus melhores esforços para que suas Controladas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados cumpram, a Legislação Anticorrupção e **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e **(d)** não tem conhecimento de qualquer ato ou fato a ela atribuível que viole a Legislação Anticorrupção.

7.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

**7.2** Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM 358, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**7.3** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(i)** utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos custos de administração e obrigações do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

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

**(iii)** divulgar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora nos termos da Instrução CVM 358 e informá-los diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito;

**(iv)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

**(a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, esses últimos na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

**(b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora nos termos da legislação vigente;

**(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

**(d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de qualquer forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

**(e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

**(v)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria, observando a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;

**(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

**(vii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de



seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão as despesas relacionadas com:

- (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b)** extração de certidões;
  - (c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (viii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x)** 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;
- (xi)** 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;
- (xii)** comunicar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação a ser entregue em até 3 (três) Dias Úteis da respectiva ocorrência, 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;
- (xiii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv)** 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;

**(xv)** manter:

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

**(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

**(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

**(xvi)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

**(xvii)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

**(xviii)** informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;

**(xix)** calcular mensalmente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI, porém mantendo controle para que esta informação possa ser disponibilizada em qualquer data, caso seja solicitada por qualquer Titular de CRI e/ou qualquer parte integrante da Emissão;

**(xx)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

**(xxi)** manter, ou fazer com que seja mantido, em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

**(xxii)** adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos investimentos em Aplicações Financeiras Permitidas junto às Instituições Autorizadas e à excussão da(s) Garantia(s), podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Geral, caso a urgência de tais providências assim exijam);

**(xxiii)** monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**(xxiv)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de investidores e de transferências dos CRI; **(b)** controles de presenças e das atas de Assembleia Geral de Titulares de CRI; **(c)** os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; **(d)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(e)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

**(xxv)** diligenciar para que sejam defendidos e observados, a todo tempo, os direitos inerentes à Emissão;

**(xxvi)** manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

**(xxvii)** elaborar e divulgar as informações previstas em regulamentação específica;

**(xxviii)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(xxix)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados; e

**(xxx)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

#### **7.4** Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

**(i)** a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Instrução CVM 480;

**(ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima;

**(iii)** relatório com o valor existente no Fundo de Despesas, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima;

**(iv)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima; e

**(v)** elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima.

#### **7.5** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares

de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, 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.

**7.6** Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) Data de Vencimento dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares de CRI no mês;
- e) valor recebido da Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

**7.7** Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**7.8** Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: A Emissora obriga-se desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização à 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 do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização, **(b)** acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

## **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA**

**8.1** Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, a(s) garantia(s) sob a forma de Alienação Fiduciária e/ou de Fiança.

8.1.1 Fundo de Reserva: No âmbito dos CRI, será constituído pela Emissora, com recursos

da Devedora decorrentes do desembolso da CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Devedora, o Fundo de Reserva em valor equivalente a R\$115.431.865,63 (cento e quinze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos), a ser estruturado nos termos do Contrato de Cessão. Os recursos do Fundo de Reserva serão transferidos, total ou parcialmente, pela Emissora para a Devedora, nos termos previstos no Contrato de Cessão, à medida em que a Alienação Fiduciária e/ou a Fiança forem constituídas, sempre observado que, após a Primeira Data Limite, os valores existentes no Fundo de Reserva, os valores atribuídos aos bens objeto da Alienação Fiduciária, o valor da Fiança e o valor das aplicações financeiras e de conta vinculada objeto da Cessão Fiduciária somados deverão representar sempre o Percentual Mínimo de Garantia.

8.1.2 A Devedora deverá até o dia **(i)** 21 de agosto de 2020 (inclusive) ("Primeira Data Limite"), substituir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos valores existentes no Fundo de Reserva mediante a formalização da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança, e **(ii)** 21 de fevereiro de 2021 ("Data Limite Final"), substituir a totalidade dos valores existentes no Fundo de Reserva mediante a formalização da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança.

8.1.3 A partir da Primeira Data Limite, a Devedora se compromete a fazer com que os valores existentes no Fundo de Reserva, somados aos valores da Alienação Fiduciária e da Fiança representem **(i)** até 22 de fevereiro de 2021 (inclusive), 100% (cento por cento) do Valor de Principal, e **(ii)** a partir de 23 de fevereiro de 2021 (inclusive), 90% (noventa por cento) do saldo devedor dos CRI, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização (conforme previsto nos itens (i) e (ii) acima, "Percentual Mínimo de Garantia").

8.1.4 A qualquer momento após a verificação de que a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária e/ou apresentou a Fiança, em montante suficiente para atingimento do Percentual Mínimo de Garantia, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, constituir uma cessão fiduciária de aplicação financeira e de conta vinculada em garantia das Obrigações Garantidas, de forma a possibilitar a liberação de parte ou totalidade da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança ou reforço das Garantias, desde que observado o Percentual Mínimo de Garantia ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária e a Fiança, as "Garantias").

8.1.5 A Cessão Fiduciária será constituída mediante celebração do Contrato de Cessão Fiduciária em termos satisfatórios à Devedora e ao Emissora.

## **CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**9.1** Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco e, portanto, a Emissão não conta com classificação de risco.

## **CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam

exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

10.1.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**10.2 Taxa de Administração:** A Emissora, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal de determinada taxa pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), que será paga na forma da Cláusula 14 abaixo ("Taxa de Administração").

10.2.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.2 A Taxa de Administração será reajustada anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, e serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2.3 A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento da(s) Garantia(s), despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

**10.3 Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- a) Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e não tenham sido recompostos pela

Devedora, na forma prevista neste Termo de Securitização e recomposição do Percentual Mínimo de Garantia, nos termos da(s) Garantia(s);

- c) Encargos Moratórios;
- d) Remuneração;
- e) Valor correspondente em caso de Resgate Antecipado dos CRI, se for o caso; e
- f) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.3.1 Após cumprimento integral da ordem de pagamentos prevista na Cláusula 10.3 acima, se houver recursos livres, integrando o conceito de Créditos Imobiliários, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, estes serão liberados à Conta de Livre Movimentação.

**10.4 Patrimônio Separado:** Os Créditos do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

**10.5 Obrigações do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Patrimônio Separado está imune e isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**10.6 Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos acessórios.

10.6.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e da(s) Garantia(s) é de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo

Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação da(s) Garantia(s).

**10.7** Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

**10.8** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**11.2** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583;
- c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- d)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g)** que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h)** assegurar, nos termos do artigo 6º, parágrafo 1º, da Instrução CVM 583, tratamento



equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

**i)** não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

**j)** que atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, tais informações podem ser encontradas no Anexo III do presente Termo de Securitização;

**k)** ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

**l)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

**m)** não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com o Coordenador Líder que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

**n)** assegura e assegurará, nos termos da regulamentação aplicável, o tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões das quais seja contratado como agente fiduciário;

**o)** verificou a veracidade das declarações e informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, com base nas informações fornecidas por tais partes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**p)** cumpre, e faz com que suas controladas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados cumpram, a Legislação Anticorrupção e **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e **(iv)** não tem conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Legislação Anticorrupção;

**q)** possui estrutura adequada de funcionamento e segregação de atividades, em conformidade com as normas de *compliance* atualmente em vigor, e suficiente para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, enquanto os CRI estiverem em circulação; e

**r)** possui e possuirá durante toda a vigência do presente Termo de Securitização, estrutura de *backoffice*, sistemas de controle e processos e quantidade e qualidade técnica de profissionais suficientes e adequados ao completo e tempestivo atendimento de todas as

obrigações assumidas no presente Termo de Securitização e nas demais emissões em que atue na qualidade de agente fiduciário, agente de letras financeiras, agente de notas ou prestador de serviços similares, de forma que o Agente Fiduciário garante e se responsabiliza por todo e qualquer prejuízo decorrente de eventual omissão em sua prestação de serviços e de eventual não acompanhamento adequado das obrigações assumidas pela Agente Fiduciário no presente Termo de Securitização.

**11.3** Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 583, principalmente:

- a)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b)** zelar pelos, e proteger os, direitos e interesses dos Titulares de CRI; empregando, no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
- d)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e)** verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f)** adotar, quando cabíveis, 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 Emissora não o faça;
- g)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- h)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- i)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- j)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- k)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesse Termo de Securitização;
- l)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora a reforçar as Garantias e/ou Fundo de Reserva, conforme o caso, atreladas aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- n)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- o)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- p)** comparecer às Assembleias Gerais a fim de disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral;
- q)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- r)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;
- t)** fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias nos competentes cartórios;
- u)** disponibilizar, quando cabível, aos Titulares de CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou Devedora referentes ao Pagamento Antecipado Facultativo e/ou Vencimento Antecipado da CCB;

**v)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:

**(i)** cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(ii)** alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;

**(iii)** comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

**(iv)** quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;

**(v)** resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicáveis;

**(vi)** constituição e aplicações de fundos para amortização, quando houver;

**(vii)** acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

**(viii)** relação dos bens e valores entregues à sua administração;

**(ix)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

**(x)** manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;

**(xi)** declaração sobre não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função de agente fiduciário;

**(xii)** existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (A) denominação da companhia ofertante; (B) valor da emissão; (C) quantidade de valores mobiliários emitidos; (D) espécie e garantias envolvidas; (E) prazo de vencimento e taxa de juros; e (F) inadimplemento no período;

**11.4 Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, será devida, ao Agente Fiduciário, a

remuneração prevista na Cláusula 14.1, inciso (ii), abaixo. Em caso de cancelamento da Oferta Restrita, a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

11.4.1 A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio, comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, entre outros), notificações, extração de certidões, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão pagas pela Emissora, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, devendo ser pagas ou reembolsadas pelo Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3 O pagamento da remuneração referida na Cláusula 11.4 será realizado mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.4 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser deduzidas do Fundo de Despesas e, caso os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para cobrir tais despesas, os procedimentos descritos nas Cláusulas 14.5.3 a 14.5.6 abaixo deverão ser observados. Tais despesas correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.5 Serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às seguintes ocorrências **(i)** em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Emissora, nos Documentos da Operação, após a integralização da Emissão, levando ao Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Titulares de CRI; **(ii)** participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão; **(iii)** atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Documentos da Operação; **(iv)** realização de comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da Emissão, caso a mesma

não venha a se efetivar; **(v)** execução da(s) Garantia(s), nos termos dos Documentos da Operação, caso necessário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI; **(vi)** participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou Titulares de CRI, após a integralização da Emissão; **(vii)** realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, de forma presencial e/ou virtual; **(viii)** implementação das conseqüentes decisões tomadas nos eventos referidos no item acima; **(ix)** celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização dos CRI; **(x)** horas externas ao escritório do Agente Fiduciário; e **(xi)** reestruturação das condições estabelecidas nos Documentos da Operação após a integralização dos CRI.

**11.5** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a)** em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b)** aos Titulares de CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim;
- c)** a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do Termo de Securitização;
- d)** a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e os registros;
- e)** o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- f)** o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- g)** o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares de CRI.

**11.6** Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

- b)** pelo voto dos Titulares de CRI em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- c)** por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou
- d)** nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3, acima.

**11.7** Agente Fiduciário Substituto: O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.8** Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**11.9** Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

**11.10** Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não faça, conforma artigo 12 da Instrução CVM 583 e artigo 13, inciso II, da Lei nº 9.514/97.

**11.11** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista na Cláusula 13 abaixo.

**11.12** 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 de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

**11.13** O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos contatos informados na Cláusula 19.1 abaixo. Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo III deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, de forma temporária, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da

ocorrência do respectivo Evento de Liquidação do Patrimônio Separado uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- a)** insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b)** pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- d)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- e)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, observado o disposto nas Cláusulas 6.2.2 e 6.3.1 acima. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; e,
- f)** decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

**12.2** Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, convocados para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, decidirão sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

**12.3** A Assembleia Geral prevista na Cláusula 12.2 acima instalar-se-á em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Caso a Assembleia Geral não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá devolver a administração do Patrimônio Separado à Emissora, caso esta não tenha sido destituída da mesma.

**12.4** Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por outra instituição administradora, a ser nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**12.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos



Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta 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 em Assembleia Geral: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**12.6** A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário.

**12.7** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Lei nº 9.514/14, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**12.8** Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/14.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL**

**13.1** Realização da Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula.

**13.2** Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3** Convocação e Instalação: Exceto na hipótese prevista no artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.3.1 A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que

o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, e correio eletrônico (*e-mail*).

13.3.2 Para as convocações realizadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, a convocação deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, e correio eletrônico (*e-mail*).

**13.4** 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 da reunião.

**13.5** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/14, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Instrução CVM 625, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

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

**13.7** Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral em primeira convocação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida assembleia.

**13.8** As deliberações relativas **(i)** à alteração dos valores e das Datas de Pagamento dos CRI; **(ii)** à redução da Remuneração dos CRI; **(iii)** à taxa substitutiva, nos termos da Cláusula 5.2.2 acima; **(iv)** à alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(v)** à alteração das obrigações da Emissora estabelecidas neste Termo de Securitização; **(vi)** à alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(vii)** alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI; **(viii)** alterações nas características do Resgate Antecipado dos CRI, do Vencimento Antecipado da CCB, dos Eventos de Vencimento Antecipado e do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB; **(ix)** à criação e/ou alteração, conforme o caso, de eventos de resgate antecipado dos CRI e/ou de amortização extraordinária dos CRI; e **(x)** às alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.8.1 Para fins de esclarecimento, a renúncia e/ou tolerância temporária aos Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI conforme os quóruns e procedimentos previstos na Cláusula 6.5.1 acima.

**13.9 Consulta Formal:** Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.

**13.10 Quóruns:** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**13.11 Comparecimento do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**13.12 Presidência:** A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) aquele que for designado pela CVM.

**13.13 Validade:** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

**13.14** A Emissora não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência expressa e inequívoca de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se, nesses casos, tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ela transmitida conforme definidas pelos Titulares de CRI, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI.

13.14.1 Sem prejuízo do disposto no *caput*, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos no âmbito dos mesmos.

13.14.2 Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI (quando tal orientação for necessária na forma deste Termo de Securitização), a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação de voto, a Emissora poderá, sem prejuízo de seus deveres legais, permanecer silente frente à Devedora, sendo certo que seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.15** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser publicados, na forma de aviso, exclusivamente no Sistema Empresas.Net, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, independentemente de qualquer aprovação adicional em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

13.15.1 Caso a legislação então em vigor venha a exigir a publicação dos atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, todos os referidos atos e decisões deverão ser publicados no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no jornal "Valor Econômico" ou outro jornal de grande circulação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**

**14.1** As despesas abaixo listadas, se incorridas, serão arcadas da seguinte forma pela Emissora (por conta e ordem da Devedora), exclusivamente mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas a ser constituído conforme previsto na Cláusula 14.5 abaixo:

(i) remuneração da Emissora: parcelas mensais, correspondente à Taxa de Administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.2 acima, durante o período de vigência dos CRI, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes. A Taxa de Administração será reajustada mensalmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Agente Fiduciário: pelos serviços prestados na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), observada a Cláusulas 11.4 e seguintes acima, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da data do

primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A remuneração aqui prevista será acrescida dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(iii)** remuneração do Banco Liquidante e Escriturador: parcelas mensais no valor de R\$300,00 (trezentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A remuneração aqui prevista será acrescida dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Banco Liquidante nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(iv)** remuneração da Instituição Custodiante: **(1)** parcela única no valor R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), para implantação, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; e **(2)** parcelas anuais, no valor equivalente a R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), pela custódia, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. As remunerações previstas nos itens (1) e (2) serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(v)** a Comissão de Coordenação e Estruturação prevista na Cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição devida ao Coordenador Líder;

**(vi)** averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de títulos e documentos, incluindo, mas não se limitando a, o registro do Contrato de Cessão;

**(vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação à Devedora, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da correspondente nota fiscal, conforme previsto neste Termo de Securitização;

**(viii)** emolumentos, taxas de registro/custódia e declarações de custódia da B3 relativos aos CRI;

- (ix)** custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (x)** despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (xi)** despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;
- (xiii)** honorários e demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia, sempre que possível, em razão do exercício de suas funções conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xiv)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado, incluindo os bens objeto das Garantias;
- (xv)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;
- (xvi)** despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal sobre os CRI, sendo que os honorários de advogado deverão ser o menor valor de 3 (três) propostas de honorários enviadas à Emissora por escritórios de advocacia de primeira linha distintos;
- (xviii)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos na CCB, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

**(xix)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

**(xx)** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

**(xxi)** expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

**(xxii)** parcela de prejuízo não coberta por apólices de seguro, caso aplicável;

**(xxiii)** prêmios de seguro ou custos com derivativos, caso aplicável;

**(xxiv)** custos inerentes à liquidação e ao resgate dos CRI, caso aplicável;

**(xxv)** todos e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, ordinária ou extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

**(xxvi)** liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos;

**(xxvii)** contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (tais como B3 e ANBIMA);

**(xxviii)** gastos com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

**(xxix)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, caso aplicável, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

**(xxx)** custos com a contratação de terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, as Garantias a serem prestadas no âmbito da presente Emissão, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias;

**(xxxi)** outras despesas, mesmo que acima não especificadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e

**(xxxii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.1.1 As remunerações definidas nos incisos da Cláusula 14.1 acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os respectivos prestadores de serviços ainda estejam atuando na cobrança de inadimplência não sanada e/ou na excussão de

Garantias, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação dos prestadores de serviços.

**14.2** 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.

**14.3** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** 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; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference call; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**14.4** Remuneração de Reestruturação da Emissora: Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). A remuneração será devida mesmo que a reestruturação não venha se efetivar posteriormente ("Fee de Reestruturação").

14.4.1 O Fee de Reestruturação inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais, presenciais ou virtuais, e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima.

14.4.2 Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** Eventos de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou **(v)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Oferta também serão consideradas reestruturação.

14.4.3 O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: **(i)** caso a reestruturação seja solicitada pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a Devedora será o responsável pelo pagamento; **(ii)** caso a reestruturação seja solicitada pelo Titulares de CRI, os Titulares de CRI serão os responsáveis pelo pagamento com os recursos do Fundo de Despesas e, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento do Fee de Reestruturação e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, o pagamento será realizado com os recursos do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 14.5.5 a 14.5.7 abaixo.



14.4.4 O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O *Fee* de Reestruturação será acrescido 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, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.

14.4.5 Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do *Fee* de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

**14.5** A Emissora descontará do Valor da Cessão e reterá na Conta do Patrimônio Separado, na Data de Integralização, nos termos da Cláusula 4.3 acima, parcela dos recursos recebidos em virtude da integralização dos CRI para constituição de um fundo de despesas para pagamento das despesas indicadas na Cláusula 14.1 acima, e eventuais despesas extraordinárias indicadas na Cláusula 14.3 acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"). O valor inicial total do Fundo de Despesas será de R\$82.349,04 (oitenta e dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e quatro centavos) ("Valor do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI.

14.5.1 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora estará, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, solidariamente obrigada a recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

14.5.2 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e, no dia em que forem realizados, tais investimentos, assim como os bens e direitos deles decorrentes, passarão a integrar automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.5.3 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.5 e seguintes acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das despesas ou de eventuais despesas extraordinárias sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, as mesmas deverão ser arcadas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.5.4 abaixo.

14.5.4 As despesas que, nos termos da Cláusulas 14.5.3 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no

prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais originais correspondentes.

14.5.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços indicados na Cláusula 14.1 acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, inclusive sendo devidas as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

14.5.6 Na hipótese da Cláusula 14.5.5 acima, os Titulares de CRI, em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.5.6 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 10.3 acima.

14.5.7 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, conforme o caso, 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 IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

**14.6** Todos os valores devidos no âmbito do contrato a ser celebrado com o Agente de Monitoramento, nos termos da Cláusula 6.1.5 do Contrato de Cessão serão pagos diretamente pela Devedora, sendo certo que, para todos os fins, tais valores são considerados como despesas da emissão dos CRI e qualquer inadimplemento em tal contrato será considerado como um descumprimento de uma obrigação pecuniária dos Documentos da Operação.

**14.7** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, respectivamente, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI, ou no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após data em que forem liquidadas as obrigações da Emissora perante os prestadores de serviço, o que ocorrer por último.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

**15.1.** Os Titulares do CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula 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.

**15.2. 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 IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(d)** 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 (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

15.2.1. 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.

15.2.2. 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585/2015).

15.2.3. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

15.2.4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

15.2.5. 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

15.2.6. 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%; e pela CSLL, à alíquota de 15%, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28,

parágrafo 10, da Lei nº 9.532/1997). 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.

15.2.7. 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 RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. 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 nº 8.981/95, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

**15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (ou 17% para os países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Instrução Normativa RFB nº 1.530/2014 e Portaria 488 da RFB) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores residentes em jurisdição de tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

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

### **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF**

**15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 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 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários:** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE**

**16.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados através do sistema "Fundos.Net" e na forma de avisos no jornal "Valor Econômico" ("Jornal de Publicação"), ou outro jornal de grande circulação, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a Emissora encaminhar a publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua realização.

**16.1.1** Caso a Emissora altere seu Jornal de Publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo. As publicações referidas na Cláusula 16.1 serão encaminhadas ao Agente Fiduciário no endereço eletrônico indicado na Cláusula 20 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua realização.

**16.2** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 358, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**16.3** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e independam de sua aprovação deverão ser veiculados, na forma de aviso, no *website* da Emissora e através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 3 (três) dias antes da sua ocorrência.

**16.4** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM 358, tampouco as convocações das respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**16.5** 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 – IPE da CVM ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS**

**17.1** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: FATORES DE RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora, quanto aos demais participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser afetados de forma adversa e, portanto, podem afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora.

Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema é capaz de produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 – Descrição – Fatores de Risco” e “4.1 – Descrição – Riscos de Mercado, o qual poderá ser acessado em: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar em “Companhias”, “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, “Informações periódicas e eventuais de companhias (ITR, DFP, DF, FRE, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “RB Capital Companhia de Securitização”. Posteriormente, selecionar **(a)** no “Período de Entrega”, clicar em “Período”, **(b)** no campo “Categoria”, “Formulário de Referência”, e consultar. Após a consulta, clicar em download na versão do “Formulário de Referência – Ativo” com data mais recente).

### **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

#### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Titulares de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de

um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de CRI***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001***

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**RISCOS DOS CRI, DA OFERTA RESTRITA E DA OPERAÇÃO**

***Riscos gerais***

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em

políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, e/ou despesas da Devedora e, conseqüentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários***

A CCI representa os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos do Patrimônio Separado. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária dos estoques eventualmente dados em alienação fiduciária e/ou da conta dada em cessão fiduciária das Obrigações Garantidas. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.



### ***Atrasos na excussão da Cessão Fiduciária***

Em caso de impontualidade ou o inadimplemento relativo à CCB poderá levar à necessidade de execução da Cessão Fiduciária. O processo de excussão da Cessão Fiduciária, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão sob o controle da Emissora. Nessa hipótese, caso o valor obtido com a execução da Cessão Fiduciária não seja suficiente para o pagamento integral dos CRI, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares de CRI seria afetada negativamente.

### ***Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Titulares de CRI em CRI***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

### ***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição pelos Investidores Profissionais, **(i)** exceto pelo lote objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder indicado no momento da subscrição, observado o disposto no artigo 13, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 476; e **(ii)** observado que, de acordo com a Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, tal restrição de 90 (noventa) dias para negociação não se aplicará para o período de 1º de abril de 2020 a 1º de agosto de 2020, caso o adquirente dos CRI seja Investidor Profissional; em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476

### ***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e

jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para assegurar a eficácia do arcabouço contratual.

### ***Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do presente Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no presente Termo de Securitização) contrária à declaração do Vencimento Antecipado das obrigações da CCB, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do Vencimento Antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da CCB. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

### ***A ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB ou Vencimento Antecipado da CCB, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência do resgate dos CRI.

No caso da Emissora realizar o Resgate Antecipado dos CRI, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Titular de CRI terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

### ***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem única e exclusivamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, o qual é concentrado

em um único devedor, qual seja, a Devedora; e/ou **(ii)** da liquidação e/ou execução das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

### ***Riscos Financeiros***

Há, pelo menos, três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência das Garantias por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Risco em Função da Dispensa de Registro***

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela CVM.

### ***Risco de negociação dos CRI em mercado secundário com ágio***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

### ***Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI***

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

### ***Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela ANBIMA/B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI, ou ainda, que a remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

### ***O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI***

Uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Esse risco é agravado pelo fato de os CRI serem concentrados em apenas 1 (um) devedor, o qual origina os Créditos Imobiliários e dessa forma, todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais a Devedora é parte, que a obriguem a pagar determinadas quantias por ela devidas, poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora em honrar suas obrigações no âmbito da CCB, afetando por conseqüência, o pagamento dos CRI.

A esse respeito, ressalta-se que, além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente, a Devedora pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá, da mesma forma, afetar adversamente o resultado financeiro da Devedora, o que poderá comprometer a sua capacidade de pagamento da CCB, afetando por conseqüência, o pagamento dos CRI.

### ***Cobrança dos Créditos Imobiliários***

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar em perdas para os Titulares de CRI.

### ***Risco de pagamento das Despesas***

Nos termos deste Termo de Securitização, as despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI, na Conta do Patrimônio Separado (ressalvadas as despesas *flat*, cujos os valores serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Valor da Cessão).

Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.5 e seguintes deste Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das despesas ou de eventuais despesas extraordinárias sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, as mesmas deverão ser arcadas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.5.4 acima.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços indicados na Cláusula 14.1 acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, inclusive sendo devidas as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

### ***Ausência de Coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da CCB. Em caso de inadimplência, a Emissora excutirá/executará a(s) Garantia(s), e caso ela não seja suficiente para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

## **RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO E DA DEVEDORA**

### ***Efeitos Adversos na Remuneração a Amortização dos CRI***

A capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo da CCB pela Devedora.

### ***Riscos relativos à necessidade de autorizações e licenças***

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação ambiental, de saúde e de segurança, incluindo rígidas leis federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente e à saúde da população. As atividades da Devedora a expõem a constante fiscalização por órgãos governamentais de proteção ambiental acerca do cumprimento da legislação aplicável. Adicionalmente, a Devedora é obrigada a obter licenças emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, como eventual necessidade de compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças, assim como a não obtenção e/ou renovação das referidas autorizações e licenças junto com o contínuo exercício de atividades pela Devedora, podem resultar em multas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, tendo impacto adverso relevante em suas operações e exercícios de suas atividades e, conseqüentemente, afetar o pagamento da CCB e o fluxo de pagamento dos CRI.

***As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente***

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os diretamente ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento da CCB, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

***Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica***

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica foi realizada de forma limitada, tendo sido somente analisado para fins de diligência os documentos enviados pela Devedora e Emissora. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá ter: (a) não revelado potenciais contingências da Devedora ou da Emissora que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; (b) não revelado fatos ou riscos relacionados à constituição das garantias dos Créditos Imobiliários, que deveriam ter sido levados em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI.

***Risco relacionado ao Processo Administrativo de Responsabilização nº 69.099/2019 e eventual condenação no âmbito da Lei nº 12.846/13***

No âmbito dos Documentos da Operação, a Devedora declarou inexistir (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou pendente, de seu conhecimento, com exceção do Processo Administrativo de Responsabilização nº 69.099/2019 ("PAR"), o qual está sendo questionado de boa-fé dentro dos prazos e trâmites legais.

Segundo as informações apuradas no âmbito da Auditoria Jurídica, referido PAR foi instaurado pela Controladoria Geral do Estado de Mato Grosso e pela Secretaria Estadual da Fazenda, sob a alegação de que empresas do setor de biodiesel e etanol teriam oferecido e pago vantagem indevida a agentes públicos do Governo do Estado de Mato Grosso em troca de benefícios fiscais para o segmento, através da redução da alíquota do ICMS, permitindo a inclusão das referidas empresas no Programa de Desenvolvimento Industrial e Comercial de Mato Grosso (PRODEIC).

De acordo com os assessores legais da Devedora, a chance de êxito do PAR é remota, sendo que, em caso de eventual condenação, a exposição da Devedora no PAR está adstrita às sanções administrativas previstas no artigo 6º, da Lei nº 12.846/13, na forma prevista para a imposição de responsabilidade solidária, de modo que a Devedora estaria sujeita a risco de contingência financeira, que poderia afetar negativamente o seu caixa e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e do CRI.

### ***Desapropriação dos Imóveis Destinados à Produção Agroindustrial***

Os imóveis utilizados pela Devedora para a produção do etanol de milho, que poderão ser objeto de eventual Alienação Fiduciária, poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer imóvel utilizado pela Devedora poderá afetar adversamente e de maneira relevante sua situação financeira e os seus resultados, podendo impactar nas suas atividades e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento da CCB, afetando, por consequência, o pagamento dos CRI.

Além disso, uma eventual desapropriação superveniente dos imóveis lastro pelo Governo Federal poderá comprometer o Limite Mínimo de Garantia, a ser definido na constituição da Alienação Fiduciária, de tal forma a compelir a Devedora ao reforço e/ou à substituição do objeto da Alienação Fiduciária. Nessa hipótese, não se pode assegurar a disponibilidade de bens adicionais por parte da Devedora; ou, se disponíveis, que terão condições satisfatórias para ensejar, de maneira adequada, o referido reforço de garantia ou sua integral substituição.

### ***O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias***

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e assim, dificultar ou impedir a sua capacidade de pagamento da CCB, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

### ***O setor agrícola no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias***

O setor agrícola no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Uma série de outros produtores concorrem com a Devedora (i) na tomada de recursos financeiros para realização



de suas atividades, (ii) na obtenção de commodities para seus processos produtivos, e (iii) na busca de compradores em potencial de seus produtos. Outras companhias podem passar a atuar ativamente na atividade da Devedora, aumentando ainda mais a concorrência do setor agrícola. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às condições de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado agrícola. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões competitivas de modo rápido e adequado, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Na esfera dos fornecedores, também não há a garantia de que os produtores de insumos vendidos para a Devedora continuarão com as atividades atualmente performadas, nem garantia sobre a escolha das culturas a serem cultivadas por estes no futuro, o que poderá impactar a oferta e demanda e, conseqüentemente, as margens da Devedora, e, assim, dificultar ou impedir a sua capacidade de pagamento da CCB, afetando, por consequência, o pagamento dos CRI.

#### ***Risco de a Devedora não ser produtora de milho***

A Devedora adquire de seus fornecedores 100% (cem por cento) do milho utilizado na produção do etanol. Dessa forma, fatores que levem a uma quebra de contrato com alguns desses fornecedores podem acarretar em redução do volume produzido ou aumento no preço de aquisição de milho, caso comprado no mercado spot para complementar tais volumes não entregues. Tal situação poderia causar um Efeito Adverso Relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, impactar de forma negativa a sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, tal fato poderá, igualmente, comprometer o Limite Mínimo de Garantia, a ser definido na eventual constituição da Alienação Fiduciária, de tal forma a compelir a Devedora ao reforço e/ou à substituição do objeto da Alienação Fiduciária. Nessa hipótese, não se pode assegurar a disponibilidade de bens adicionais por parte da Devedora; ou, se disponíveis, que terão condições satisfatórias para ensejar, de maneira adequada, o referido reforço de garantia ou sua integral substituição.

#### ***Risco de a Devedora não ser produtora de biomassa***

A Devedora adquire de seus fornecedores 100% (cem por cento) da biomassa utilizada como fonte de combustível nas suas operações industriais. Dessa forma, qualquer quebra de contrato com tais fornecedores de biomassa pode causar um Efeito Adverso Relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, na capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

#### ***Riscos de inadimplemento de obrigações financeiras***

A Devedora possui contratos financeiros com certos financiadores, os quais possuem cláusulas de vencimento antecipado em casos de falência, recuperação judicial, inadimplemento pecuniário e não pecuniário, vencimento antecipado cruzado com outros contratos financeiros, entre outros, em linha com outros contratos usuais de mercado. Certos financiamentos da Devedora possuem garantias reais, como penhor de recebíveis e de quotas

da Devedora, sendo que tais garantias poderão vir a ser executadas na hipótese de inadimplemento e vencimento antecipado desses contratos financeiros. Na hipótese de que a Devedora incorra em uma situação de vencimento antecipado desses contratos, e em especial em uma situação de falência ou recuperação judicial, os credores desses financiamentos terão prioridade sobre os detentores dos CRI diante das garantias reais que possuem, uma vez que os detentores dos CRI são tratados como credores quirografários, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

### ***Riscos relativos à demanda e ao preço de mercado do etanol***

Considerando que **(i)** a demanda e o preço de mercado do etanol são cíclicos e sensíveis e podem ser afetados pelas condições econômicas gerais do Brasil e do mundo, e **(ii)** o faturamento da Devedora está diretamente relacionado ao preço do etanol, que é balizado pelo índice ESALQ<sup>1</sup>, e a Devedora não for capaz de manter as vendas de etanol a preços atrativos, o seu negócio de maior representatividade poderá ser afetado adversamente, afetando sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, do fluxo de pagamento dos CRI.

### ***Variação Cambial***

No contexto de sua expansão operacional, a Devedora captou recursos em moeda estrangeira (Dólares americanos) para financiar a construção de suas usinas de etanol. Tal posição de dívida está sujeita à variação cambial e, conseqüentemente, uma potencial desvalorização do Real pode acarretar em uma piora na estrutura de capital da Devedora, podendo afetar sua capacidade de pagamento da CCB e, por conseqüência, o pagamento dos CRI.

### ***Risco de Insuficiência de Garantia***

Caso a(s) Garantia(s) constituída(s), em garantia dos Créditos Imobiliários, seja(m) objeto de excussão ou de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor.

Nem a Alienação Fiduciária, nem eventual Cessão Fiduciária não se encontra constituída até a data de assinatura deste Termo de Securitização, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição da(s) referida(s) Garantia(s), principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais.

Além disso, os recursos eventualmente obtidos com a excussão da(s) Garantia(s) serão utilizados pela Emissora para pagamento das Obrigações Garantidas, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização. Sendo assim, caso os valores obtidos não sejam suficientes para quitação de todas as Obrigações Garantidas, serão pagos inicialmente os valores relativos às Despesas da emissão dos CRI, o que poderá impactar negativamente o recebimento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

---

<sup>1</sup> Esta metodologia leva em conta os preços do etanol praticados no mercado.

Por fim, o Percentual Mínimo de Garantia representa valor inferior ao saldo devedor dos CRI, sendo assim, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários e necessidade de excussão das Garantias, os recursos obtidos poderão não ser suficientes, o que poderá impactar negativamente o recebimento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

### ***Risco do monitoramento da Garantia***

A eventual formalização de Alienação Fiduciária terá por objeto determinados estoques de milho e de etanol, de propriedade da Devedora, nos termos ali definidos ("Bens Alienados"), armazenados nos armazém(ns), silo(s) e/ou tanque(s), localizados nas unidades descritas na minuta de *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e Outras Avenças*" ("Depósitos").

A Control Union Warrants Ltda., na qualidade de Fiel Depositária ("Control Union"), será responsável pela manutenção e controle dos Bens Alienados, enquanto o Agente Fiduciário será responsável por monitorar que os Bens Alienados até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Os Bens Alienados poderão ser depositados em depósitos com outros produtos da mesma espécie dos Bens Alienados ("Produtos") e que sejam objeto de garantia em favor de outros credores da Devedora ("Outros Credores"), acarretando na impossibilidade de segregação dos Bens Alienados dos demais Produtos objeto de garantia em favor de Outros Credores, o que poderá afetar o controle dos Bens Alienados pela Control Union, o que poderá afetar a excussão da Alienação Fiduciária prejudicando, assim, os Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Devedora deverá manter contratado o Agente de Monitoramento, nos termos da minuta do Contrato de Prestação de Serviços contante do Anexo III ao Contrato de Cessão, sendo responsável por efetuar os pagamentos devidos ao Agente de Monitoramento.

Caso a Devedora deixe de efetuar os pagamentos devidos ao Agente de Monitoramento ou de qualquer outra forma interrompa sua contratação, o monitoramento e depósito dos bens objeto da Alienação Fiduciária poderão ser prejudicados, afetando de forma negativa eventual excussão da Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

### ***A Alienação Fiduciária poderá ser executada nos termos da Lei nº 9.514/97***

A eventual execução de Alienação Fiduciária, ainda que extrajudicial, não tem prazo determinado, que pode variar, por exemplo, de acordo com a dificuldade de intimação da Devedora. Existe também a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos por parte da Devedora, inclusive, mas não exclusivamente, relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial dos estoques, o que pode impedir e/ou atrasar o processo de execução extrajudicial. Deste modo, a retomada efetiva dos eventuais estoques, para que seja alienado e, conseqüentemente, gere recursos financeiros para pagamento dos CRI, demanda tempo que não pode ser estimado, podendo, inclusive, implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com sua a retomada (e.g., custos com advogados,

procedimentos de publicação de editais e custos judiciais para propositura e acompanhamento do andamento da ação), hipótese em que os Créditos Imobiliários poderão ser insuficientes para pagamento dos CRI aos Investidores durante o período que compreende a retomada e a monetização dos estoques.

### ***Risco do Seguro***

Nos termos do contrato de prestação de serviços a ser celebrado com o Agente de Monitoramento, a Devedora contratará, por si ou através do Agente de Monitoramento, seguro "all risks", em benefício da Emissora, para os Bens Alienados, no âmbito da Alienação Fiduciária, o qual cobrirá os riscos usuais da apólices de seguro de mesma natureza, e manterá contratado durante a vigência da própria Alienação Fiduciária o seu integral cumprimento de suas obrigações no âmbito da Oferta Restrita.

Nos termos dos Documentos da Operação, todo e qualquer valor de indenização decorrente do pagamento do seguro "all risks" que venha a ser contratado, nos termos acima descritos, deverá compor o Patrimônio Separado.

Caso a apólice do seguro "all risks" relacionado à Alienação Fiduciária não seja beneficiada à Emissora e/ou os recursos oriundos do pagamento não sejam direcionados para o Patrimônio Separado ou não sejam suficientes para ressarcir eventuais prejuízos (em recomposição ao valor dos bens alienados sinistrados), a Alienação Fiduciária poderá ficar comprometida, o que poderá ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

### ***Atuação negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora***

O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, é de aproximadamente R\$26.825.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais), em 31 de março de 2020, montante este inferior ao valor total da Oferta Restrita, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

### ***Manutenção de Registro de Companhia Aberta***

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão,

em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

### ***Crescimento da Emissora e de seu Capital***

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

### ***Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários e por certificados de recebíveis do agronegócio provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

### ***A Importância de uma Equipe Qualificada***

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

### ***Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora***

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora.

## **Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua**

### ***Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio***

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e conseqüentemente limitar o crescimento

## **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

### ***Os negócios da Devedora, bem como a atuação da própria Emissora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19***

A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, *waivers*, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores dos Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

### ***Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

### ***Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

***Atuação do Governo Federal e instabilidade política podem afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras nos últimos anos.

Historicamente, ainda, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

Incertezas em relação à implementação, pelo Governo Federal, de reformas relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros, o que pode comprometer adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

### ***Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o



preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

## ***Inflação***

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI.

Adicionalmente, futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no país, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

## ***Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos (EUA) e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro.

Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008 e a crise fiscal de países membros da União Europeia, bem como a crise gerada pela pandemia do COVID-19), os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Cenários adversos, tais como os mencionados acima, podem fazer com que os investidores tenham maior aversão a risco e, conseqüentemente, exijam maiores taxas de retorno, gerando um custo de captação maior para tais companhias. Além disso, tais cenários podem gerar uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com que os investidores busquem alternativas mais líquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

### **DEMAIS RISCOS**

A Emissão e o investimento nos CRI poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias, pandemias, determinação governamental (nacional ou internacional)/constância de *lockdown*, decretação/constância de estado de emergência nacional e/ou de calamidade pública, mudanças na jurisprudência ou nas regras aplicáveis **(i)** aos valores mobiliários de modo geral, **(ii)** a cédulas de crédito bancário, ou **(iii)** ao setor do agronegócio, etc.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES**

**19.1 Comunicações:** Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, mediante entrega pessoal, por e-mail, serviço de entrega especial ou carta registrada, endereçados à respectiva parte:

*Para a Emissora*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: +55 (11) 3127-2700

E-mail: [servicing@rbsec.com](mailto:servicing@rbsec.com)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401

CEP 04534-002 – São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: +55 (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

**19.2** As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizado(s) o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

**20.1 Certificação:** Os CRI emitidos serão caracterizados como "CRI verde", conforme "Green Bond Framework" da Devedora, e seu respectivo parecer independente, elaborado pela consultoria especializada da SITAWI Finanças do Bem ("Sitawi" e "Parecer Independente"), com base no atendimento aos "Green Bond Principles" ("Green Bonds").

20.1.1 O *Green Bond Framework* e o Parecer Independente serão disponibilizados na íntegra para os investidores dos CRI e o Agente Fiduciário em conjunto com os demais documentos da Oferta Restrita;

20.1.2 A Sitawi elaborará um relatório de impacto ("Relatório de Impacto") anual até a maturidade do título para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da emissão;

20.1.3 Os *Green Bond Framework* e as emissões verdes realizadas serão reavaliadas dentro de um período de 12 (doze) meses após a emissão dos CRI, utilizando o *Green Bond Framework*, para garantir que continuam alinhadas aos *Green Bond Principles*.

20.1.4 Os Empreendimentos nunca foram nominados para outra certificação de Green Bonds.

**20.2** Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

**20.3** A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

**20.4** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

**20.5** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.4.1 abaixo.

20.5.1 As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a B3, ANBIMA, CVM e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável.

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

**20.7** Os Documentos da Operação constituem o integral e definitivo entendimento entre as Partes a respeito da Oferta Restrita.

**20.8** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais 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 destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**20.9** As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

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

São Paulo, 25 de junho de 2020.

*[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

[Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 280ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 25 de junho de 2020, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

  
Nome:  
Cargo: Daniella Braga Yamada  
RG: 43.464.640-4 (SSP/SP)  
CPF: 361.371.958-48

  
Nome:  
Cargo: Thiago Faria Silveira  
RG: 22.366.436-8  
CPF: 137.685.467-80

[Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 280ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 25 de junho de 2020, 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.**

*Agente Fiduciário*



Nome:

Cargo: **Mathews Gomes Faria**

CPT: 058.133.117-69



[Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 280ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 25 de junho de 2020, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

**Testemunhas:**

1. *Christine Teixeira V. Lobo*

---

Nome: Christine Teixeira V. Lobo  
CPF: 131.621.227-08  
ID: 28.017.905-2

2. *Thaís Morgado Luiz*

---

Nome: Thaís Morgado Luiz  
CPF: 139.405.907-89  
ID: 26.470.179-8

**ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO**

<b>Período de Cálculo</b>	<b>Data de Início de Período de Capitalização</b>	<b>Data de Término de Período de Capitalização</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Percentual a ser amortizado do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI</b>	<b>Pagamento de Remuneração</b>
1	Data de Integralização	21/08/2020	25/08/2020	1,0090%	Sim
2	21/08/2020	23/11/2020	25/11/2020	1,7196%	Sim
3	23/11/2020	22/02/2021	24/02/2021	19,5142%	Sim
4	22/02/2021	21/05/2021	25/05/2021	1,7001%	Sim
5	21/05/2021	23/08/2021	25/08/2021	1,8236%	Sim
6	23/08/2021	22/11/2021	24/11/2021	1,7642%	Sim
7	22/11/2021	21/02/2022	23/02/2022	36,9504%	Sim
8	21/02/2022	23/05/2022	25/05/2022	1,7801%	Sim
9	23/05/2022	22/08/2022	24/08/2022	1,9362%	Sim
10	22/08/2022	21/11/2022	23/11/2022	1,9251%	Sim
<b>11</b>	21/11/2022	<b>22/02/2023</b>	<b>24/02/2023</b>	<b>100.0000%</b>	Sim

## ANEXO II – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 25 de junho de 2020.
--	---

<b>SÉRIE</b>	FSBIO	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.</b>					
CNPJ/ME: 33.987.793/0001-33					
ENDEREÇO: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi					
CEP	04.542-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>FS AGRISOLUTIONS INDÚSTRIA DE BIOCOMBUSTÍVEIS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 20.003.699/0001-50					
ENDEREÇO: Estrada Linha 1A, a 900m do Km 7 da Avenida das Indústrias, s/n, Distrito Industrial, Senador Atílio Fontana					
CEP	78455-000	CIDADE	Lucas do Rio Verde	UF	MT

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário CSBRA nº 20200600402 emitida pela Devedora em favor da Emissora nesta data (“ <u>CCB</u> ”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em 25 de junho de 2020.					
--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b>					
<b>(i)</b> Terreno situado na Rodovia BR 163 S/N KM 768, Zona Rural, na cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso, CEP 78.890-000, e registrado sob a matrícula de nº 63.837 no Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso, MT;					
<b>(ii)</b> Terreno situado na Rodovia MT 235 S/N KM 12 à Direita, Polo Industrial, na cidade de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, CEP 78.450-000, e registrado sob a matrícula de nº 22.027 do Oficial de Registro de Imóveis de Nova Mutum, MT; e					

**(iii)** Terreno situado na Estrada Linha 1A a 900 metros do KM 07 da Avenida das Industrias S/N, Distrito Industrial Senador Atilio Fontana, na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, CEP 78.455-000, e registrado sobre a matrícula de nº 34.702 do Oficial Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde, MT.

## 7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data e Local de Emissão:	25 de junho de 2020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Data de Vencimento da CCI:	22 de fevereiro de 2023.
Prazo Total:	972 (novecentos e setenta e dois) dias.
Valor Total da CCI:	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).
Local de Pagamento:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Periodicidade de Pagamento do Valor de Principal:	Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado ou de Pagamento Antecipado Facultativo, descritos na CCB, o saldo devedor do Valor de Principal será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, calculadas com 8 (oito) casas decimais, conforme as datas de pagamento constantes da <u>Tabela A</u> da CCB (sendo cada data de pagamento do Valor de Principal, uma " <u>Data de Pagamento da Amortização</u> "), observado o disposto e a fórmula de cálculo constantes na CCB.
Atualização Monetária:	O Valor de Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 12,0000% (doze por cento) ao ano (" <u>Sobretaxa</u> "), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início do Período de

	Capitalização (conforme prevista na <u>Tabela A</u> da CCB) imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ” ou “ <u>Remuneração</u> ”). A Sobretaxa poderá ser reduzida nos termos da Cláusula 3.3.3 e seguintes da CCB.
Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado ou de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme definidos na CCB), nos termos previstos na CCB, os Juros Remuneratórios serão pagos trimestralmente, conforme as datas de pagamento constantes da <u>Tabela A</u> da CCB (cada uma, uma “ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ” e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Amortização, as “ <u>Datas de Pagamento</u> ”) sendo o primeiro pagamento devido em 21 de agosto de 2020 e o último pagamento na Data de Vencimento.
Encargos:	Caso a Devedora não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos da CCB na sua respectiva Data de Pagamento (incluindo, sem limitação, com relação à amortização do Valor de Principal e/ou ao pagamento da Remuneração, na respectiva Data de Pagamento), ou qualquer data em que for verificado e declarado um Evento de Vencimento Antecipado na forma prevista na CCB, estará constituído em mora automaticamente, e sobre os valores em atraso nos termos da CCB incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e em adição aos Juros Remuneratórios, que continuarão incidindo até a data da efetiva quitação integral do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, <b>(i)</b> multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), <b>(ii)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério <i>pro rata temporis</i> , pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e <b>(iii)</b> correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei, sem prejuízo da Securitizadora de declarar vencida antecipadamente a CCB.
Garantias Reais:	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

### ANEXO III – HISTÓRICO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

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:	R\$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:	R\$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:	R\$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:	R\$225.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	100.000
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:	R\$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:	R\$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

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:	212
Valor da emissão:	R\$601.809.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	601.809
Forma:	Nominativa e Escritural



Espécie:	Quirografária
Garantia envolvidas:	Sem Garantias
Data de emissão:	15/07/2019
Data de vencimento:	15/07/2024
Taxa de Juros:	100%DI a.a.
Inadimplemento	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	5
Número da Série:	1
Valor da emissão:	R\$ 568.049.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	601.809
Forma:	Nominativa e Escritural
Espécie:	Quirografária
Garantia envolvidas:	Sem Garantias
Data de emissão:	11/10/2019
Data de vencimento:	16/10/2023
Taxa de Juros:	115,00 %DI a.a.
Inadimplemento	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	5
Número da Série:	2
Valor da emissão:	R\$ 568.049.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	508.500
Forma:	Nominativa e Escritural
Espécie:	Quirografária
Garantia envolvidas:	Sem Garantias
Data de emissão:	11/10/2019
Data de vencimento:	15/10/2024
Taxa de Juros:	IPCA + 4,500%.
Inadimplemento	Não houve



**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

*[versão assinada na próxima página]*



**ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

*[versão assinada na próxima página]*



**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

*[versão assinada na próxima página]*





**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

*[versão assinada na próxima página]*



**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

*[versão assinada na próxima página]*



**ANEXO IX**  
**DESCRIPTIVO DAS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

FORNECEDOR	NOTA FISCAL	VALOR
A.P. DE O. S. CARDOSO ME	364	133.198,50
A.P. DE O. S. CARDOSO ME	374	132.282,75
A.P. DE O. S. CARDOSO ME	361	119.965,00
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1165	1.937.188,01
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1112	1.200.642,35
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1068	3.691.179,83
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1058	2.193.590,03
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1057	2.562.963,35
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1180	998.578,61
CONSTRUCIONE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA	1109	674.263,65
CONSTRUTORA E TERRAPLANAGEM SURDI EIRELI	8	336.060,00
CONSTRUTORA E TERRAPLANAGEM SURDI EIRELI	10	200.235,00
CONSTRUTORA E TERRAPLANAGEM SURDI EIRELI	3	136.313,10
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	75	1.182.187,70
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	62	104.000,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	81	213.000,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	76	560.000,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	72	958.500,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	73	830.700,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	69	790.000,00
ENGCLIMA ENGENHARIA TERMICA LTDA	68	710.290,50
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3594	1.165.740,80
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3623	1.783.127,08
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3653	474.937,96
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3654	896.357,38
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3780	286.704,27
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3740	302.752,45
LUZVILLE ENGENHARIA LTDA	3675	409.252,46
MSE ENGENHARIA LTDA	1876	232.471,29
MSE ENGENHARIA LTDA	1853	101.857,80
MSE ENGENHARIA LTDA	1974	344.585,81
MSE ENGENHARIA LTDA	1965	661.436,48
MSE ENGENHARIA LTDA	1966	314.655,06
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	1	1.066.710,03
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	80	641.729,48
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	50	2.549.183,47
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	33	1.590.583,14
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	22	709.932,48
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	7	962.622,03

FORNECEDOR	NOTA FISCAL	VALOR
REAL LOCACOES E MONTAGENS INDUSTRIA	1132	248.393,96
REAL LOCACOES E MONTAGENS INDUSTRIA	1158	195.704,32
REAL LOCACOES E MONTAGENS INDUSTRIA	1321	118.143,81
REAL LOCACOES E MONTAGENS INDUSTRIA	1241	97.852,17
REAL LOCACOES E MONTAGENS INDUSTRIA	1120	143.014,70
CONSTRUART LTDA (BDR)	13	118.226,72
CONSTRUART LTDA (BDR)	56	231.015,63
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	1	62.288,72
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	12	482.177,64
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	26	176.438,87
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	90	3.273.112,60
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	103	3.472.122,73
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	125	5.238.216,89
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	153	2.093.169,99
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	159	436.100,11
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	174	305.976,87
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	183	980.000,00
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	196	20.689,69
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	213	284.129,24
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	7	962.622,03
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	66	957.039,86
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	70	1.318.430,61
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	71	1.059.008,72
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	81	782.283,58
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	84	913.837,60
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	86	1.027.293,46
CONSTRUTECKMA ENGENHARIA S.A.	10501	1.789.920,00
CONSTRUTECKMA ENGENHARIA S.A.	10611	6.316.911,88
CONSTRUTECKMA ENGENHARIA S.A.	10637	1.130.000,00
CONSTRUTECKMA ENGENHARIA S.A.	10638	4.387.766,88
CONSTRUART LTDA (BDR)	126	2.167.480,84
CONSTRUART LTDA (BDR)	141	1.336.021,84
CONSTRUART LTDA (BDR)	142	1.250.528,36
CONSTRUART LTDA (BDR)	153	1.167.154,51
CONSTRUART LTDA (BDR)	158	2.530.457,05
CONSTRUART LTDA (BDR)	186	3.745.173,63
CONSTRUART LTDA (BDR)	192	1.080.833,87
CONSTRUART LTDA (BDR)	211	2.036.558,83
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	148	1.418.867,03
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	150	1.949.051,67
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	156	2.386.871,03

<b>FORNECEDOR</b>	<b>NOTA FISCAL</b>	<b>VALOR</b>
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	160	1.596.608,72
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	194	2.419.604,08
ENGEBEL CONSTRUCAO CIVIL LTDA	176	4.479.321,61
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	60	1.719.336,56
PEDRISA PAVIMENTACOES LTDA	77	5.093.935,01
TERRENO NOVA MUTUM	22.027	8.075.826,00
TERRENO NOVA MUTUM	22.027	18.843.594,00
<b>TOTAL</b>		<b>136.078.891,77</b>

**ANEXO X**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA AS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

*[versão assinada na próxima página]*



