

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA**

**131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**SÃO PAULO, 26 DE JANEIRO DE 2021**

---

---

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>20</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>21</b>
<b>4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI</b>	<b>28</b>
<b>5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI E REMUNERAÇÃO DOS CRI</b>	<b>29</b>
<b>6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO AUTOMÁTICO E NÃO-AUTOMÁTICO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA DOS CRI</b>	<b>34</b>
<b>7. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA</b>	<b>38</b>
<b>8. GARANTIAS</b>	<b>44</b>
<b>9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	<b>48</b>
<b>10. AGENTE FIDUCIÁRIO</b>	<b>51</b>
<b>11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	<b>64</b>
<b>12. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI</b>	<b>67</b>
<b>13. DESPESAS DA EMISSÃO</b>	<b>70</b>
<b>14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL</b>	<b>78</b>
<b>15. FATORES DE RISCO</b>	<b>83</b>
<b>16. PUBLICIDADE</b>	<b>98</b>
<b>17. REGISTRO DO TERMO</b>	<b>99</b>
<b>18. NOTIFICAÇÕES</b>	<b>99</b>
<b>19. DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>100</b>
<b>20. FORO</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>106</b>
<b>ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER</b>	<b>112</b>
<b>ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO VII - LISTA DE SOCIEDADES E IMÓVEIS DESTINAÇÃO E CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<b>116</b>

<b>ANEXO VIII - MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO IX – RELAÇÃO DE EMISSÕES</b>	<b>116</b>



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizedora” ou “Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

Firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

### **1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO**

1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Oferta (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário” e  
“Instituição Custodiante”

**A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo acima.

“Alienação Fiduciária de Cotas” A alienação fiduciária das cotas das SPEs, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

“Alienações Fiduciárias de Imóveis” As alienações fiduciárias sobre os Imóveis, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, assim como sobre todos e quaisquer acessórios, benfeitorias, frutos e acessões relativas aos Imóveis, existentes ou que venham a existir no futuro.

“Amortização Antecipada Facultativa da CCB” A possibilidade de a Devedora, a seu exclusivo critério, a partir de 29 de janeiro de 2023, promover a amortização antecipada facultativa da CCB, observados os termos e condições estipulados na Cláusula 5, Parágrafo Décimo Segundo e Décimo Terceiro, da CCB.

“Amortização Facultativa Cash Sweep da CCB” A possibilidade de a Devedora ou as SPE, a seu exclusivo critério, até o 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da data de emissão da CCB, utilizar valor correspondente a até 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação de Imóvel que tenha sido comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária), independentemente do valor da venda do referido Imóvel, para realizar a amortização antecipada da CCB, observados os termos e condições dos demais Documentos da Operação.

“Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB” A obrigação da Devedora de, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado data de

emissão da CCB, utilizar 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação de Imóvel que tenha sido comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária), independentemente do valor da venda do referido Imóvel, para realizar a amortização antecipada da CCB.

“Amortização Programada dos CRI”

A amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, nas datas indicadas no Anexo II.

“ANBIMA”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Assembleia de Reforço ou Substituição”

Possui o significado atribuído na Cláusula 8.3.4 abaixo.

“Assembleia de Titulares de CRI”

A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo.

“Banco Liquidante”

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, CEP 06.029-900, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.

“ <u>Cash Collateral</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 abaixo.
“ <u>CCB</u> ”	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5, emitida nesta data pela Devedora em favor da Hipotecária.
“ <u>CCI</u> ”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>CETIP21</u> ”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As condições estabelecidas no Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na

qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como por recursos decorrentes de eventual excussão ou execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis e que estará afetada pelo Patrimônio Separado.

“Conta de Livre Movimentação”

A conta corrente nº 02047-1, agência 0743, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com interveniência das SPEs.

“Contrato de Distribuição”

O “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora.

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”

Os “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” celebrado entre as SPEs e a Securitizadora, com interveniência da Devedora.

“Contratos de Garantia”

Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Coordenador Líder”

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº

3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.

“CPF” Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

“Créditos Imobiliários” 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI.

“CRI em Circulação” Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, 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 ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CRI” Os certificados de recebíveis imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514.

“Crítérios de Elegibilidade” Possui o significado atribuído na Cláusula 8.3.2 abaixo.

“CSLL” Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM” Comissão de Valores Mobiliários.

“Data da Primeira Integralização” A data em que houver a primeira integralização de CRI por investidor(es).

“ <u>Data de Amortização dos CRI</u> ”	Cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme descrito na coluna “Data” da tabela constante do <u>Anexo II</u> deste Termo.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	26 de janeiro de 2021.
“ <u>Data de Pagamento de Remuneração</u> ”	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, a qual será devida nas datas indicadas na coluna “Data” da tabela constante do <u>Anexo II</u> deste Termo, sendo a primeira parcela devida em 24 de fevereiro de 2021 e a última parcela devida na Data de Vencimento.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração da CCB</u> ”	Conforme descrito na coluna “Data de Pagamento da Remuneração da CCB” da tabela constante do <u>Anexo II</u> deste Termo.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	26 de janeiro de 2026.
“ <u>Devedora</u> ”	<b>A EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) o Termo de Endosso; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os Contratos de

Garantia; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI.

“Emissão”

A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 131ª Série da 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo acima.

“Empreendimentos”

Significam, quando referidos em conjunto, todos os empreendimentos onde se situam os Imóveis.

“Escritura de Emissão de CCI”

O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

“Escriturador”

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, CEP 06.029-900, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11 deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

“Fundo de Despesas”

Significa o fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, cujos recursos são destinados para o pagamento das Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula 8.8.

“Garantias”

Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Cotas.

“Hipotecária”

**A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.

“IGP-M”

O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”

Significam os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária.

“Imóveis Destinação”

Significam os imóveis listados no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“Instrução CVM nº 414”

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

“Instrução CVM nº 472”

A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.

“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 480</u> ”	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Significa o investimento em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

“ <u>IRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	Legislação ambiental, trabalhista e previdenciária 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, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas em vigor.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940, a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a

*Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, sem prejuízo das demais legislações nacionais de anticorrupção, na medida em que adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.*

“Liquidação Integral da CCB”

Significa a liquidação integral da CCB, nos termos previstos na CCB.

“MDA”

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Novos Imóveis”

Possui o significado atribuído na Cláusula 8.3.1 abaixo.

“Obrigações Garantidas”

Significam (i) todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários originados da CCB, representados pela CCI, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos Documentos da Operação; e (ii) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do

Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos.

“Oferta Pública Restrita”

A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

Ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 9.11.

“Patrimônio Separado”

O Patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelas Garantias; e (iii) pela Conta Centralizadora e pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei nº 9.514.

“Período de Capitalização”

Significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de

Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso.

“PIS”

O Programa de Integração Social.

“Preço de Subscrição”

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário.

“Prêmio de Participação”

O prêmio de participação a ser pago nas datas indicadas na coluna “Data” da tabela constante do Anexo II deste Termo, definido conforme Cláusula 3.1, inciso (x).

“Razão de Garantia”

Significa a razão de garantia da Dívida da Devedora calculada conforme Cláusula 8.2.

“Regime Fiduciário”

Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

“Remuneração”

Os juros incidentes sobre Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descritos na Cláusula 5 do presente Termo.

“Resgate Antecipado”

O resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 6 abaixo.

“Sociedades Destinação”

Significam as sociedades de propósito específico do grupo econômico da Devedora às quais os recursos provenientes da CCB serão destinados, para viabilizar o investimento nos Imóveis Destinação, conforme disposto no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“SPEs”

Em conjunto, a (i) **EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 20.383.371/0001-07); (ii) **EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 18.342.684/0001-75); (iii) **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 15.772.438/0001-65); (iv) **EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.305.805/0001-60); (v) **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 13.618.914/0001-62); (vi) **EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 09.520.683/0001-82); e (vii) **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 13.618.512/0001-68); e (viii) **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.303.471/0001-95).

“Substituição de Garantia”

Possui o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.

“Termo” ou “Termo de Securitização”

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de

Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.

“Termo de Endosso”

O “Termo de Endosso” celebrado nesta data entre a Hipotecária, a Securitizadora e, como interveniente, a Devedora.

“Titulares de CRI” ou  
“Investidores”

São os detentores de CRI, a qualquer tempo.

“Valor do Fundo de Reserva”

O valor inicial do Fundo de Reserva será de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). A todo o tempo durante a operação, o valor mínimo do Fundo de Reserva deverá ser equivalente a 4 (quatro) parcelas de Remuneração.

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”

Significa o valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) a ser descontado do preço de aquisição da CCB para a constituição do Fundo de Despesas.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

Significa o valor mínimo a ser mantido no Fundo de Despesas, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (um mil reais).

1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3 A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas, de forma genérica, em deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº

47.719/19-9, publicada no jornal “O Dia” em 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal “Diário Oficial do Estado de São Paulo” em 25 de janeiro de 2019, por meio da qual foi autorizado o limite global de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora, sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora, inclusive já considerando a presente Emissão, não atingiu este limite.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 131ª Série de sua 4ª Emissão conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões reais) na data de emissão da CCB, a saber, 26 de janeiro de 2021. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.3 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4 A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio do endosso da CCB, observada a celebração do Termo de Endosso, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1 Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 4<sup>a</sup>;
- (ii) Série: 131<sup>a</sup>;

- (iii) Quantidade de CRI: 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI;
- (iv) Valor Total dos CRI: R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Atualização Monetária: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado;
- (vii) Remuneração: Juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 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 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (viii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcelas nas datas descritas na coluna “Data” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo pagas a partir de 24 de fevereiro de 2023;
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Conforme o Anexo II ao presente Termo, sendo o primeiro pagamento em 24 de fevereiro de 2021 e o último na Data de Vencimento, ou na data de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso;
- (x) Prêmio de Participação: prêmio de remuneração calculado conforme Cláusula 04, Parágrafo Oitavo, da CCB.
- (xi) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 9 deste Termo;

- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3;
- (xiii) Data de Emissão: 26 de janeiro de 2021;
- (xiv) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xv) Data de Vencimento Final: 26 de janeiro de 2026, observada a possibilidade de Resgate Antecipado previsto neste Termo;
- (xvi) Prazo de Vencimento: 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados a partir da Data de Emissão;
- (xvii) Taxa de Amortização: Conforme os percentuais informados na coluna “Tai” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- (xviii) Garantia flutuante: Não há;
- (xix) Garantias: As Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Cotas;
- (xx) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xxi) Subordinação: Não há;
- (xxii) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (xxiv) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 15 deste Termo de Securitização.

3.2 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3 Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta Pública Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta Pública Restrita.

3.4 Forma de Distribuição dos CRI:

3.4.1 A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.4.2 Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.

3.4.3 No âmbito da Oferta Pública Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.4.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.4.5 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476. O prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação dos CRI referido acima não será aplicável ao Coordenador Líder, na hipótese do exercício da garantia firme, conforme previsto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: (i) o Investidor Profissional adquirente dos CRI observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contado da data do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder verifique o cumprimento das regras previstas nos art. 2º e 3º da Instrução CVM nº 476; e (iii) a negociação dos CRI seja realizada nas mesmas condições aplicáveis à Oferta Pública Restrita, podendo o valor de transferência dos CRI ser atualizado pela respectiva Remuneração.

3.4.6 O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476.

3.4.7 O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

### 3.5 Destinação de Recursos:

3.5.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Hipotecária do preço de aquisição da CCB, observadas as deduções previstas no referido instrumento.

3.5.2 Por sua vez, os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão da CCB serão utilizados exclusivamente para investimentos nas Sociedades Destinação, que, por sua vez, investirão os recursos na aquisição de imóveis e/ou no desenvolvimento de

empreendimentos imobiliários nos referidos imóveis, os quais se encontram listados exhaustivamente no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, observado percentual e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme também previsto no Anexo VII. Qualquer alteração nos percentuais dos recursos obtidos por meio da CCB a serem destinados na forma prevista no Anexo VII, deverá ser precedida de aditamento à CCB, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos, sendo certo que a alteração dos referidos percentuais estará limitada a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão para mais ou para menos.

3.5.3 A integralidade dos recursos captados por meio da presente Emissão deverá seguir a destinação prevista na Cláusula 3.5.2 acima, até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, não podendo ultrapassar a Data de Vencimento.

3.5.4. A Devedora encaminhará à Emissora e ao Agente Fiduciário: (i) (a) semestralmente, até o último dia dos meses de junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada uma das Sociedades Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários aprovando aumentos de capital e demais documentos comprobatórios necessários para demonstrar a correta destinação dos recursos, podendo o Agente Fiduciário solicitar documentos adicionais caso julgue necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos

comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

3.5.5. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.5.4 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB às Sociedades Destinação com a subsequente utilização de tais valores para fins imobiliários, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 3.5.4 acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para complementar as informações do relatório previsto no Anexo V da CCB são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

3.5.5.1 O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista na Cláusula 3.5.2. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

3.5.5.2 Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida na Cláusula 3.5.5 acima, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula 3.5.

3.5.6 Nos termos da Cláusula 13 da CCB, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.5.2 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula 3.5.6 está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração

da CCB, calculada *pro rata temporis*, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

3.5.7 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, nos termos da CCB.

3.5.8 O desembolso dos valores relativos à CCB à Devedora realizado após o cumprimento das condições precedentes definidas na Cláusula 3 da CCB, sendo o desembolso realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta de Livre Movimentação (i) no mesmo dia em que for apurado o recebimento, pela Emissora, dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, caso tais recursos sejam recebidos pela Emissora até as 16:00 horas do dia em questão, ou (ii) no Dia Útil imediatamente posterior, caso os recursos sejam recebidos pela Emissora após as 16:00 horas.

3.8 Declarações: Para atendimento do disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário (este na condição de agente fiduciário e instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e da CCB), respectivamente.

#### **4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1 Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Subscrição. O Preço de Subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1 A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

## 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.

5.2 Remuneração. Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará 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, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“Spread”) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 5.2.1. abaixo.

5.2.1 O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

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

n = número total de Taxas DI consideradas, sendo “n” um número inteiro;

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

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

onde:

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

Fator Spread = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

*Spread*: 4,0000 (quatro inteiros); e



DP = corresponde ao número de Dias Úteis do Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + TDik \times p/100)$  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.

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

O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times FatorSpread)$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 28, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 24, 25, 26 e 27 considerando que os dias decorridos entre os dias 24, 25, 26, 27 e 28 são todos Dias Úteis. Em resumo, para efeito de cálculo, será utilizada a mesma Taxa DI empregada na CCB.

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

5.2.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias consecutivos contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, conforme aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, na qual a deverá ser observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.2.4 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI desde a última Data de Pagamento da Remuneração da CCB.

5.2.5 Caso não haja concordância da Devedora sobre a Taxa Substitutiva e, conseqüentemente, à nova remuneração deliberada em Assembleia de Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em Assembleia de Titulares de CRI sobre essa matéria, a Emissora, com base na opção a ser adotada pela Devedora nos termos da Cláusula 04 da CCB, poderá optar por:

- (i) resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida acima, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou

- (ii) resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida acima, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a remuneração proposta pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 5.2.3 acima (“Remuneração Substitutiva”).

5.2.6 Nos termos da Cláusula 4, Parágrafo Sétimo, da CCB, a Devedora é obrigada a comunicar por escrito à Emissora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da comunicação da Assembleia de Titulares de CRI referida na Cláusula 5.2.5. acima, a opção escolhida entre as descritas na Cláusula 5.2.5 acima.

5.3 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção do pagamento que ocorrerá na Data de Vencimento dos CRI.

5.4 Amortização Programada dos CRI. A Amortização Programada dos CRI será realizada em cada uma das Datas de Amortização dos CRI previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5.5 A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos, atuais ou futuros, incidentes na fonte sobre os pagamentos, Remuneração dos CRI e reembolso devidos aos Titulares de CRI. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos aos Titulares de CRI quaisquer tributos e/ou taxas, deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de

modo que os Titulares de CRI recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (“*Gross-up*”).

## **6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

6.1 Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) declaração de vencimento antecipado da CCB, se assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) caso a Devedora, a seu critério, realize a Liquidação Integral da CCB e o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos da Cláusula 05, Parágrafo Décimo e seguintes da CCB; ou (iii) caso não haja concordância entre a Devedora e os Titulares de CRI acerca da Taxa Substitutiva, ou caso não seja realizada a Assembleia de Titulares de CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva, observadas as Cláusulas 5.2.3 e seguintes deste Termo de Securitização.

6.1.1 Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme descritos na Cláusula 07 da CCB, a Emissora ou o Agente Fiduciário convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado da CCB.

6.1.2 Caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 6.1.1. acima seja instalada (i) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação deliberem pelo vencimento antecipado da CCB; ou (ii) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando no mínimo 2/3 (dois terços) dos presentes, desde que estes representem no mínimo 1/3 (um terço) dos Titulares de CRI em Circulação, deliberem pelo vencimento antecipado da CCB, será decretado o vencimento antecipado da CCB e os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado.

6.1.3 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.1 acima (i) não seja instalada em primeira ou em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de

Securitização) pelo vencimento antecipado da CCB, será declarado o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, a Emissora deverá prosseguir com o Resgate Antecipado dos CRI.

6.2 Em caso de Resgate Antecipado obrigatório em decorrência do disposto na Cláusula 6.1. e, conforme aplicável, as Cláusulas 6.1.2. e 6.1.3. acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, dos encargos moratórios, se houver, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1 Exclusivamente no caso previsto no inciso (ii) da Cláusula 6.1. acima, o valor devido aos Titulares de CRI em razão do Resgate Antecipado será acrescido, ainda, de prêmio *flat* calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, definido de acordo com a data de realização da referida liquidação, conforme abaixo:

<b>Período da liquidação antecipada da CCB</b>	<b>Permitido</b>	<b>Prêmio (<i>flat</i>) [calculado sobre o saldo devedor]</b>
26 de janeiro de 2021 (inclusive) a 29 de janeiro de 2023 (exclusive)	Não	-
29 de janeiro de 2023 (inclusive) a 29 de janeiro de 2024 (exclusive)	Sim	1,50%
29 de janeiro de 2024 (inclusive) a 29 de janeiro de 2025 (exclusive)	Sim	1,30%
29 de janeiro de 2025 (inclusive) a 22 de janeiro de 2026 (exclusive)	Sim	1,10%

6.2.2 Caso o referido Resgate Antecipado venha a ser realizado em qualquer das datas de Amortização Programada dos CRI ou pagamento da Remuneração, conforme previstos no Anexo II deste Termo de Securitização, os valores devidos em tais datas serão deduzidos para a apuração do prêmio referido na Cláusula 6.2.1 acima.

6.3 O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

6.3.1 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

6.4 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula 6, serão obrigatoriamente cancelados.

6.5 Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, uma vez recebidos os recursos decorrentes das seguintes hipóteses previstas na CCB, nos termos ali estabelecidos: (i) no caso de Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB; (ii) no caso de Amortização Facultativa *Cash Sweep* da CCB ou (iii) caso a Devedora realize a Amortização Antecipada Facultativa da CCB.

6.5.1 A amortização extraordinária dos CRI estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. Nas hipóteses de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento da amortização da CCB para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora, mediante pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo do pagamento.

6.5.2 Exclusivamente no caso previsto no inciso (iii) da Cláusula 6.5. acima, o valor devido aos Titulares de CRI em razão da amortização extraordinária dos CRI será acrescido, ainda, de prêmio *flat* calculado sobre o valor objeto de pré-pagamento, definido de acordo com a data de realização do referido pré-pagamento e equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário a ser objeto de amortização antecipada facultativa acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento pagamento da amortização antecipada facultativa, conforme abaixo:

26 de janeiro de 2021 (inclusive) a 29 de janeiro de 2023 (exclusive)	Não	-
29 de janeiro de 2023 (inclusive) a 29 de janeiro de 2024 (exclusive)	Sim	1,50%
29 de janeiro de 2024 (inclusive) a 29 de janeiro de 2025 (exclusive)	Sim	1,30%
29 de janeiro de 2025 (inclusive) a 22 de janeiro de 2026 (exclusive)	Sim	1,10%

6.5.3 Caso a referido Amortização Antecipada venha a ser realizado em qualquer das datas de Amortização Programada dos CRI ou pagamento da Remuneração, conforme previstos no Anexo II deste Termo de Securitização, os valores devidos em tais datas serão deduzidos para a apuração do prêmio referido na Cláusula 6.5.2 acima.

6.6 A amortização extraordinária dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

6.6.1 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

6.7 O Resgate Antecipado e a amortização extraordinária dos CRI serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário, e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.8 O Resgate Antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.9 Caso a Securitizadora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado ou da amortização extraordinária dos CRI aos Titulares

de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias.

## **7. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, 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, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha 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 10 (dez) 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 alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM nº 480;
  - (iii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, 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;
  - (iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
  - (v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
  - (vi) 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;
- (vii) 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;
  - (viii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
  - (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  - (x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;
  - (xi) 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 em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xiii) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora; e
- (xv) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

7.3 A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

7.3.1 O relatório referido na Cláusula anterior deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) data de vencimento final dos CRI; e
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido período.

7.4 Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 7.3 acima.

7.5 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.6 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 artigo 15 da Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.7 A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

7.8 A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado, (ii) notificação da Devedora em relação à Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, à Amortização Antecipada Facultativa da CCB, à Amortização Facultativa Cash Sweep da

CCB ou à Liquidação Integral da CCB; e/ou (iii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.

7.9 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias ou a Conta Centralizadora;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e
- (viii) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.10 Será de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora, emitir o(s) termo(s) de liberação da(s) Garantias, sob supervisão do Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação.

## **8. GARANTIAS**

8.1 Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, foram constituídas as seguintes garantias:

- (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, pelas SPEs;
- (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, pela Devedora;
- (iii) Fundo de Despesas e
- (iv) Fundo de Reserva.

8.1.1 As Alienações Fiduciárias dos Imóveis são constituídas em garantia de determinado percentual das Obrigações Garantidas, conforme definido nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.1.2 Com base na avaliação dos Imóveis realizada na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor de venda forçada total dos Imóveis, em conjunto, equivale a R\$ 118.200.000,00 (cento e dezoito milhões e duzentos mil reais).

8.2 Razão de Garantia. As Garantias mencionadas nos incisos “(i)” e “(ii)” acima deverão, em conjunto, a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado da data de desembolso da CCB, observar a razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo:

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

Onde:

“Valor do Estoque”: significa o montante correspondente à soma do valor dos Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada Imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os Imóveis objeto de Alienação Fiduciária de Imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído;

“Dívida”: o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de Garantia; e

“Saldo na Conta Centralizadora”: o saldo disponível na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva.

8.2.1 **A OGGI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 (“Servicer”), a ser contratado pela Emissora às expensas da Devedora, deverá verificar o cumprimento da Razão de Garantia mensalmente, a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB, exclusive, sempre no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês. Ficará a Devedora obrigada a enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário.

8.2.2 Para fins da verificação da Razão de Garantia será considerado o valor do Estoque apurado na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Observado os termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Valor do Estoque somente será alterado nas seguintes hipóteses: (i) solicitação de reavaliação pelos Investidores; (ii) alienação de qualquer dos Imóveis, hipótese em que o Valor do Estoque será reduzido no valor do respectivo Imóvel apurado nos termos da Cláusula 8.2 acima; (iii) caso novos imóveis sejam outorgados em garantia das Obrigações Garantidas (quer em razão de substituição ou reforço da Razão de Garantia), hipótese em que o Valor do Estoque será aumentado no valor do respectivo novo imóvel apurado nos termos da Cláusula 8.2 acima.

8.3 Reforço ou Substituição da Garantia. Nos termos dos Contratos de Garantia, a Devedora deverá reforçar ou substituir as Garantias: (i) caso a Razão de Garantia não seja atingida, nos termos da Cláusula 8.2 acima; e/ou (ii) na ocorrência de sinistro, desapropriação, deterioração, oneração ou qualquer hipótese de perda, parcial ou total, dos Imóveis que resulte no descumprimento da Razão de Garantia (“Reforço ou Substituição de Garantia”).

8.4 A Devedora poderá solicitar, até o 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da Data de Emissão da CCB, a liberação de 1 (um) ou mais Imóveis alienados fiduciariamente desde que, considerada *pro forma* a liberação da garantia pretendida, a Razão de Garantia seja mantido. Para tanto, a Fiduciante poderá, a qualquer tempo, depositar recursos na Conta Centralizadora (“Cash Collateral”).

8.5 Regime Fiduciário. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.6 Os CRI gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.7 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e demais garantias que eventualmente sejam constituídas no futuro, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias

outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das garantias constituídas não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais garantias eventualmente constituídas.

8.8. Fundo de Reserva. Em adição às Garantias, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.8.1. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, de recursos decorrentes da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, que por sua vez será deduzido do valor devido pela Emissora à Hipotecária pela aquisição da CCB nos termos do Termo de Endosso, que, finalmente, serão deduzidos pela Hipotecária do valor a ser desembolsado pela Hipotecária à Devedora no âmbito da emissão da CCB.

8.8.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora.

8.8.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará, nos termos da CCB, obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto na CCB, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previsto na CCB, inclusive os encargos moratórios lá previstos.

8.8.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no Fundo de Reserva, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na

Conta de Livre Movimentação, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário entregar o termo de quitação das Obrigações Garantidas à Emissora.

## **9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCB, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCB, as Garantias e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela CCB, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCB, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4 A Securitizadora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

9.5 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o

patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

9.6 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.7 O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.8 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

9.8.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414:

- (i) a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original da CCB e seus eventuais aditamentos, e de 1 (uma) via original de cada um dos Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos;
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e

(iv) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas Garantias.

9.9 A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.10 Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.10.1 A Taxa de Administração será devida pela Devedora, preferencialmente com recursos do Fundo de Despesas, e paga em até 2 (dois) Dias Úteis contatos a partir da Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até a Data de Vencimento dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS, (iv) IR, (v) CSLL, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração.

9.10.2 A remuneração definida acima e na Cláusula 9.10.1 acima, continuará sendo devida mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à presente emissão.

9.10.3 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 9.10.1, estarão sujeitos a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

9.11 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos

Imobiliários, representados pela CCI, 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:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e encargos moratórios devidos e não pagos;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI referente ao Período de Capitalização imediatamente anterior;
- (iv) Pagamento do Prêmio de Participação, conforme aplicável; e
- (v) Amortização dos CRI, conforme Anexo II do presente instrumento.

9.12 Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 9.11 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

## **10. AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1 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.

10.2 Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, 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 do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta Pública Restrita;

- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xii) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xiii) está em dia com 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 administrativa ou judicial;

- (xiv) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
  
- (xv) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (xvi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xviii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xix) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xx) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (xxi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora constantes no Termo de Securitização; e
- (xxiii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo IX deste Termo de Securitização.

10.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

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

- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário representado pela CCB e executar as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 11 abaixo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) zelar para a regular constituição e registro das Garantias, bem como o valor das Garantias, observando a manutenção de suas suficiências e exequibilidades, nos termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;
- (xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da

Instrução CVM nº 583 acerca de eventuais inconsistências, omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 16 abaixo;
- (xiv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xix) disponibilizar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado de acordo com a metodologia deste Termo e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, na página [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br);
- (xx) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

- (xxi) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xxii) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxiii) intimar a Devedora a reforçar as Garantias prestadas, na hipótese de sua respectiva deterioração;
- (xxiv) acompanhar, anualmente, a suficiência das garantias prestadas;
- (xxv) 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 do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe os Imóveis dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;
- (xxvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas 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 previsto no artigo 16, II da Instrução CVM nº 583;
- (xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- (xxviii) no mesmo prazo de que o item (xxvii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;

- (xxix) o relatório anual que trata o item (xxvii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxx) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Instrução CVM nº 583. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxxii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxxiii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM nº 583. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

10.5 O Agente Fiduciário receberá como remuneração (i) à título de verificação da destinação futura dos recursos da CCB, será devida parcela única de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo ser paga até 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, a qual será paga diretamente pela Emissora com os recursos retidos do Preço de Integralização, conforme disposto na CCB e (b) à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais a serem pagas, no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira Fatura, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro. A remuneração da Simplific Pavarini será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto

sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

10.5.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 01/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título lastro, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.5.2 As parcelas citadas na Cláusula 10.5 acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

10.5.4 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário,

adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (1) a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (2) execução de garantias, (3) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, (4) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (5) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Devedora.

10.5.4.1 Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações.

10.5.5 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 10.5.5 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.5.6 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com

procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.5.7 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

10.6 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.5 acima, desde que não o atraso não seja causado por fatores exógenos ou terceiros participantes, estarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.7 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou

impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8 O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação; ou
- (ii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.9 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.10 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

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

isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

10.13 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

## **11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1 A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência confirmado por decisão judicial ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, desde que não seja causado por terceiros relacionados;
- (v) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 10 (dez) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;
- (vi) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.3 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

11.4 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data

indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação.

11.5 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.4 acima, os Titulares de CRI deliberarão (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

11.6 A Assembleia de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 11.4. e 11.5 acima será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em (i) primeira convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) qualquer convocação subsequente, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo estabelecido no item 11.4 acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

11.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, da CCB, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora 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, a CCB, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.8 A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.

11.9 Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, do termo de quitação das Obrigações Garantidas elaborado pelo Agente Fiduciário, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

## **12. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

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

12.2 A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º da Lei nº 9.514, a convocação da assembleia geral dos Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) 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.

12.4 Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.5 A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.6 Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

12.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.9 A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante do Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.10 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo (especialmente, sem se limitar, as Cláusulas 6.3, 6.8, 10.7 e 11.6 acima e 12.11 abaixo) e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas: (i) em primeira convocação pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em

Circulação; ou (ii) em segunda convocação pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes.

12.11 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo (especialmente, sem se limitar, as Cláusulas 6.3, 6.8, 10.7 e 11.6 acima) e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações em relação (i) às Datas de Pagamento de Remuneração e às Datas de Amortização dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI, à Amortização Programada dos CRI e ao Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de vencimento automático e não automático da CCB; (vi) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias que possa comprometer as suas respectivas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, e observada as hipóteses de substituição dos Imóveis previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.13 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI para a alteração dos Documentos da Operação quando que tais alterações decorrerem exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

12.14 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

12.15 Consulta formal: Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

12.16 Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de junho de cada ano.

### **13. DESPESAS DA EMISSÃO**

13.1 As seguintes despesas relacionadas à Oferta Pública Restrita, à Emissão, da CCB aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo (“Despesas”) se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta Centralizadora e do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 13.3 e seguintes abaixo em relação às demais Despesas:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) a taxa de estruturação do CRI devida à Securitizadora, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, pela emissão dos CRI nos termos da Lei 9.514, será a parcela única de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, a qual será paga diretamente pela Emissora com os recursos retidos do Preço de Integralização, conforme

Cláusula 02, Parágrafo Segundo, da CCB. A referida despesa será acrescida dos referidos tributos e corrigida 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, 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

- (iii) a taxa mensal de administração devida à Securitizadora, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, atualizada pelo IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos referidos tributos e corrigida 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, 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;
- (iv) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Devedora à Securitizadora, ou qualquer outra R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M. A referida despesa será acrescida dos referidos tributos e corrigida 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, 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;

- (v) remuneração da Instituição Custodiante, conforme definida na escritura de Emissão da CCI;
- (vi) remuneração do Escriturador em parcelas mensais no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais pagas anualmente nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As referidas parcelas serão corrigidas 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, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores das referidas parcelas serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes;
- (vii) remuneração mensal pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), acrescido dos devidos tributos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais pagas anualmente nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As referidas parcelas serão corrigidas 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, calculadas pro rata die, se necessário;
- (viii) remuneração do Agente Fiduciário, conforme Cláusula 10.5 acima;
- (ix) custos devidos à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora, que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (xi) honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados,

- auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (xii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
  - (xiii) despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
  - (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
  - (xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
  - (xvi) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
  - (xvii) 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, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e
  - (xviii) provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização.

13.1.1 A remuneração definida no item (ii) da Cláusula 13.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 13.1, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.1.3 Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis que sejam de responsabilidade da Devedora, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas e devidamente comprovadas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável.

13.2 Despesas Iniciais. A Devedora arcará diretamente com as despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta Pública Restrita e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$158.397,92 (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos) (“Despesas Iniciais”), sendo certo que tais valores serão deduzidos dos valores a serem desembolsado à Devedora no âmbito da CCB.

13.3 Despesas Recorrentes. As Despesas recorrentes serão arcadas: (i) pela Emissora, sempre com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

13.3.1 Despesas Adicionais. Observada as disposições da CCB, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 13.1 acima, sem a indicação do

correspondente valor, e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda quaisquer outras despesas não mencionadas, serão arcadas nos termos da Cláusula 13.3 acima, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora para despesas, em valor individual ou agregado, acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por dolo e/ou culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado: (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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais.

#### 13.4 Fundo de Despesas

13.4.1 Na Data de Integralização será retido e descontado, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de aquisição da CCB, o valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

13.4.1.1 Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto na CCB e neste Termo de Securitização.

13.4.1.2 Se eventualmente, o Fundo de Despesas vier a ser inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme notificação da Emissora à Devedora acompanhada de comprovação neste sentido, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, devidamente corrigido pelo

IPCA, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, diretamente para a Conta Centralizadora, devendo, ainda, encaminhar comprovante de referida transferência à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

13.4.1.3 Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos.

13.4.1.4 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados à Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos dos Termos de Securitização.

13.4.1.5 As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, por meio de recursos do respectivo Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.4.1.6 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Devedora, o Agente Fiduciário, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 13.1 acima, continuarão sendo devidas, observado que, em último caso, caso a Devedora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares de CRI deverão arcar com as Despesas, ressalvado o direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

13.5 Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão pela variação acumulada do IPCA do período imediatamente anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitada a, no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Imposto de Renda Retido na Fonte (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. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora também será arcado pela Devedora.

13.5.1 Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou índices (*covenants*) operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) aos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.6 Obrigação de Indenização. Nos termos da CCB, a Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Emissora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas,

incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Sociedades Destinação, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

13.6.1 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 13.6 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Emissora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Emissora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas acima, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora.

## **14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

14.1 Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes

nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

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

14.2.1 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

14.2.2 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.

#### 14.3 Pessoas Jurídicas não Financeiras

14.3.1 O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

14.3.2 Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às

alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

#### 14.4 Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

14.4.1 Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

14.4.2 Não obstante a dispensa 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL também é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Até que entre em vigor lei específica, a partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

#### 14.5 Pessoas Físicas

14.5.1 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

14.5.2 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

#### 14.6 Entidades Imunes e Isentas

14.6.1 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### 14.7 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

14.7.1 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

14.7.2 Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

14.7.3 Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento),

sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). Apesar deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n.º 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

#### 14.9 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

##### 14.9.1 *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*

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

##### 14.9.2 *Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*

14.9.2.1 As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5%

(um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **15. FATORES DE RISCO**

15.1 O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Garantias, à CCB, e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

### 15.2 Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico

15.2.1 *O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.*

15.2.1.1 Ao final da década de 80 e início de 90, o governo utilizou diversas políticas na forma de Planos Econômicos para controle da taxa de inflação e, ainda hoje, o Governo Federal pode exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Assim, dado um possível cenário de crise econômica, o governo pode realizar alguma intervenção direta ou indireta na economia de modo a atingir determinados objetivos macroeconômicos, como controle da inflação, aumento da taxa de crescimento do PIB, controle da taxa de câmbio, controle da base monetária, entre outras. Esta atuação do governo, bem como seu impacto na economia brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

15.2.1.2 As políticas econômicas do Governo Federal podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, sobre as condições de mercado e sobre os preços dos valores mobiliários dessas empresas, incluindo a Devedora. A condição financeira e os resultados

operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente por vários fatores e pela resposta do governo brasileiro a esses fatores, dentre os quais:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

15.2.1.3 Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

15.2.3 *A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI*

15.2.3.1 A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de

câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

15.2.4 *Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.*

15.2.4.1 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 CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos 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 a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

15.2.5 *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora.*

15.2.5.1 Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento da CCB, e dos CRI, respectivamente.

#### 15.2.6 *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados*

15.2.6.1 A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

15.2.6.2 O governo federal tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Jair Messias Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

#### 15.3 Fatores de Risco relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

##### 15.3.1 *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI*

15.3.1.1 A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. 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 e da Devedora.

15.3.1.2 Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda

não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

15.3.2 *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI.*

15.3.2.1 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. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

15.3.3 *A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35*

15.3.3.1 A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

15.3.3.2 Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Alienações Fiduciárias de Imóveis, 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.

#### 15.3.4 *Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

15.3.4.1 A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

15.3.4.2 As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte.

#### 15.3.5 *Liquidação do Patrimônio Separado*

15.3.5.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

15.3.5.1 Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

#### 15.4 Fatores de Risco relativos à Emissora:

##### 15.4.1 *Risco da não realização da carteira de ativos*

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

##### 15.4.2 *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*

15.4.2.1 Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e os recursos oriundos da Conta Centralizadora principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a

plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo investidor.

#### 15.4.3 *Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários*

15.4.3.1 A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

#### 15.4.4 *Manutenção do Registro de Companhia Aberta*

15.4.4.1 A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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

15.4.5.1 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 externa. 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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

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

#### 15.5 Risco de Crédito da Devedora

15.5.1 Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

#### 15.5.2 *Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários*

15.5.2.1 Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Exto Incorporações e Empreendimentos Ltda. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez

que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

#### *15.5.3. Verificação dos Eventos de Inadimplemento da CCB*

15.5.3.1. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das CCB. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado da CCB pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento da CCB aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento da CCB, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança da CCB poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos titulares de CRI.

#### *15.5.4 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

15.5.4.1 O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

#### *15.5.6. Riscos relacionados a processos judiciais envolvendo a Devedora, seus sócios e diretores*

15.5.6.1. A Devedora e suas controladas constam como polo passivo em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária e trabalhista e podem futuramente enfrentar novos processos judiciais e administrativos. Não há como garantir que tais processos serão definidos de forma favorável à Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, ou, ainda, que será mantido provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões desfavoráveis em tais processos podem impactar de forma adversa e relevante a reputação, capacidade econômico-financeira e a continuidade das atividades da Devedora e suas controladas e, conseqüentemente, o cumprimento de suas obrigações no âmbito da CCB.

15.5.6.2. Adicionalmente os diretores e sócios da Devedora, foram denunciados na Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050 em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, por suposta conduta ilícita de oferecimento de vantagem indevida a funcionário público, caracterizando prática de ato de corrupção ativa, com concurso de pessoas, nos termos dos artigos 29 e 333 do Código Penal. Em razão do disposto acima, os diretores e sócios da Devedora poderão ter de alocar parte substancial de seu tempo e atenção para o acompanhamento e monitoramento da referida discussão criminal, o que pode impactar suas atividades na Devedora. Ainda, em caso de condenação pelos atos ilícitos a eles imputados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, os diretores e sócios da Devedora estão sujeitos a sanções de natureza criminal, como penas restritivas de direitos e/ou privativas de liberdade, o que pode resultar não somente no afastamento dos diretores de suas funções na Devedora, mas também afetar adversamente a reputação e situação econômica da Devedora, podendo acarretar prejuízo ao investidores.

## 15.6 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

15.6.1 As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

## 15.7 Riscos Financeiros

15.7.1 Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

## 15.8 Baixa Liquidez no Mercado Secundário

15.8.1 Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente 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 preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

## 15.9 Risco de Pagamento Antecipado dos CRI

15.9.1 Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado e amortização extraordinária que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido, (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e

(ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### 15.10 Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

15.10.1 As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

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

15.11.1 A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

#### 15.12 Risco de Estrutura

15.12.1 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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### 15.13 Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

15.13.1 Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

#### 15.14 Riscos Relacionados às Garantias

##### 15.14.1 *Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias*

15.14.1.1 Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

##### 15.14.2 *Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciária de Imóveis*

15.14.2.1 Na presente data, as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que o referido contrato não foi registrado nas matrículas dos Imóveis e nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Assim, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Adicionalmente, alguns dos Imóveis são objeto de patrimônio de afetação averbado nas respectivas matrículas, o que pode dificultar ou impedir o registro de alienação fiduciária em garantia sobre tais Imóveis. Tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida Garantia.

#### 15.15 Demais Riscos

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

## 15.15.2 *Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica*

15.15.2.1 O processo de auditoria legal conduzido possuiu escopo restrito definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos investidores.

## 15.15.3 *Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI*

15.15.3.1 A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI a contratos utilizados em operações bancárias ativas. No entanto, 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. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros aplicáveis à CCB e os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI, 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.

## 15.15.4 *Risco relacionado a pandemias*

15.15.4.1 Surto de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surto de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas

voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

## **16. PUBLICIDADE**

16.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos nos jornais “O Dia” e DOESP – Diário Oficial do Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

16.2 A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 16.1 acima poderá ser feita, alternativamente, 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, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

16.3 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **17. REGISTRO DO TERMO**

17.1 O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

## **18. NOTIFICAÇÕES**

18.1 Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Emissora:

### **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 04533-004 – São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

Se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466 sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo – SP



CEP 04534-004

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

Telefone: (11) 3090-0447

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

## **19. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

19.2 Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, terceiros e/ou Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

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

19.4 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI (exceto pelo disposto na Cláusula 12.13 acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.5 O Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.7 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

19.8 As Partes desde já acordam que o presente Termo poderá ser assinado eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

## **20. FORO**

20.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

20.2 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

20.3 E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021



*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*



*(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Ila Alves Sym  
Cargo: Diretora de Compliance  
CPF: 041.045.637-30

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora  
CPF: 122.277.507-74



*(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

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

---

Nome: Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira  
Cargo: Procurador  
CPF:060.883.727-02



*(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

Testemunhas:

---

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
CPF: 216.064.508-75

---

Nome: Marina Moura de Barros  
CPF: 352.642.788-73

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 26 de janeiro de 2021
--	---

<b>SÉRIE</b>	CID131- EXT001	<b>NÚMERO</b>	01 de 01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------------------	---------------	----------	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>		
CNPJ: 12.130.744/0001-00		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi.		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466 sala 1401, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ: 03.142.682/0001-65		
Endereço: Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar		
CEP: 05533-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>4. TÍTULO</b>
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição

Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5, emitida pela Devedora em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, em 26 de janeiro de 2021 (“**CCB**”).

**5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:** R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

São os imóveis referidos no Anexo II da CCB, a saber:

EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	SUN	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[74.008].[100.726].[66.265].[24.837] [42.799].[94.086].[42.260].[73.127]. [34.740].[123.065].[52.843].[78.126 ]
EXTO EMPREENDEMENTOS PARTICIPACOES SPE LTDA. (AVVIO ZENA)	CORNER E	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[51.884].[62.168].[48.390].[2927]. [122.777].[115.441].[20.345].[372]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	GOLDEN	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[100033].[64343].[50541].[82896]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	RUBI	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[123.656].[14.067].[59.68].[34.739]. [47.900].[103.901].[41.411]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	COR	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[97.797].[81.662].[18.880].[54.106]. [47.966].[87.712].[116.050].[69.111]. [66.331].[104.407].[27.364] .[135.039]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	BLUE	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[25.833].[25.300].[25.299].[25.298]. [74.005]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	SETA	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[126.885]

EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	ZETA	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[246.111]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	BRA	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[126.876]
EXTO EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	ECU	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[147.030]

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI</b>	
Data de Emissão:	26 de janeiro de 2021;
Data de Vencimento Final:	22 de janeiro de 2026;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCB:	1 (uma);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Atualização Monetária:	Não há;
Juros Remuneratórios:	Correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de 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 de Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“Spread”) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto na CCB.

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da CCB, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na CCB.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	De acordo com os valores e datas indicados na CCB;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	A partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 22 de fevereiro de 2023, conforme cronograma estabelecido no Quadro VI do Preâmbulo da CCB;
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS</b>	
O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB que constam na própria CCB.	

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

## ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

Número	Data de Pagamento da Remuneração da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Incorpora Juros	Tai (%)
1	22/02/2021	24/02/2021	NÃO	0,0000
2	22/03/2021	24/03/2021	NÃO	0,0000
3	22/04/2021	26/04/2021	NÃO	0,0000
4	24/05/2021	26/05/2021	NÃO	0,0000
5	22/06/2021	24/06/2021	NÃO	0,0000
6	22/07/2021	26/07/2021	NÃO	0,0000
7	23/08/2021	25/08/2021	NÃO	0,0000
8	22/09/2021	24/09/2021	NÃO	0,0000
9	22/10/2021	26/10/2021	NÃO	0,0000
10	22/11/2021	24/11/2021	NÃO	0,0000
11	22/12/2021	24/12/2021	NÃO	0,0000
12	24/01/2022	26/01/2022	NÃO	0,0000
13	22/02/2022	24/02/2022	NÃO	0,0000
14	22/03/2022	24/03/2022	NÃO	0,0000
15	22/04/2022	26/04/2022	NÃO	0,0000
16	23/05/2022	25/05/2022	NÃO	0,0000
17	22/06/2022	24/06/2022	NÃO	0,0000
18	22/07/2022	26/07/2022	NÃO	0,0000
19	22/08/2022	24/08/2022	NÃO	0,0000
20	22/09/2022	26/09/2022	NÃO	0,0000
21	24/10/2022	26/10/2022	NÃO	0,0000
22	22/11/2022	24/11/2022	NÃO	0,0000
23	22/12/2022	26/12/2022	NÃO	0,0000
24	23/01/2023	25/01/2023	NÃO	0,0000
25	22/02/2023	24/02/2023	NÃO	2,7778
26	22/03/2023	24/03/2023	NÃO	2,8571
27	24/04/2023	26/04/2023	NÃO	2,9412
28	22/05/2023	24/05/2023	NÃO	3,0303
29	22/06/2023	26/06/2023	NÃO	3,1250
30	24/07/2023	26/07/2023	NÃO	3,2258

31	22/08/2023	24/08/2023	NÃO	3,3333
32	22/09/2023	26/09/2023	NÃO	3,4483
33	23/10/2023	25/10/2023	NÃO	3,5714
34	22/11/2023	24/11/2023	NÃO	3,7037
35	22/12/2023	27/12/2023	NÃO	3,8462
36	22/01/2024	24/01/2024	NÃO	4,0000
37	22/02/2024	26/02/2024	NÃO	4,1667
38	22/03/2024	26/03/2024	NÃO	4,3478
39	22/04/2024	24/04/2024	NÃO	4,5455
40	22/05/2024	24/05/2024	NÃO	4,7619
41	24/06/2024	26/06/2024	NÃO	5,0000
42	22/07/2024	24/07/2024	NÃO	5,2632
43	22/08/2024	26/08/2024	NÃO	5,5556
44	23/09/2024	25/09/2024	NÃO	5,8824
45	22/10/2024	24/10/2024	NÃO	6,2500
46	22/11/2024	26/11/2024	NÃO	6,6667
47	23/12/2024	26/12/2024	NÃO	7,1429
48	22/01/2025	24/01/2025	NÃO	7,6923
49	24/02/2025	26/02/2025	NÃO	8,3333
50	24/03/2025	26/03/2025	NÃO	9,0909
51	22/04/2025	24/04/2025	NÃO	10,0000
52	22/05/2025	26/05/2025	NÃO	11,1111
53	23/06/2025	25/06/2025	NÃO	12,5000
54	22/07/2025	24/07/2025	NÃO	14,2857
55	22/08/2025	26/08/2025	NÃO	16,6667
56	22/09/2025	24/09/2025	NÃO	20,0000
57	22/10/2025	24/10/2025	NÃO	25,0000
58	24/11/2025	26/11/2025	NÃO	33,3333
59	22/12/2025	24/12/2025	NÃO	50,0000
60	22/01/2026	26/01/2026	NÃO	100,0000



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

### **ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”, “Emissora” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

---

Nome: Débora Abud Inácio

Cargo: Procuradora

CPF: 011.468.831-10

---

Nome: Karine Kumamoto Nagao

Cargo: Procuradora

CPF: 350.335.448-45



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

#### **ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, na qualidade de coordenador líder, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ISEC Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Ila Alves Sym  
Cargo: Diretora de Compliance  
CPF: 041.045.637-30

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora  
CPF: 122.277.507-74



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

## **ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”, “Emissora” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

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

---

Nome: Pedro Paulo Farne d’Amoed Fernandes de Oliveira

Cargo: Procurador

CPF: 060.883.727-02



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

## **ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos da Escritura de Emissão de CCI, **DECLARA**, que em 26 de janeiro de 2021 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A. (“Securitizadora”) e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula 9 do Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

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

---

Nome: Pedro Paulo Farne d’Amoed Fernandes de Oliveira

Cargo: Procurador

CPF: 060.883.727-02

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

## ANEXO VII – LISTA DE SOCIEDADES E IMÓVEIS DESTINAÇÃO, IMÓVEIS E CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo		Cronograma Estimado de recursos destinados ao Empreendimento Alvo					Total Lastro (%)	Total Lastro (R\$)	Registro de Imóveis	Matrícula
		1ª Semestre /21	2ª Semestre /21	1ª Semestre/2	2ª Semestre/2	Total				
EXTO SUN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	6,15%	4.000.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [2]	[74.008].[100.726].[66.265].[24.837]. [42.799].[94.086].[42.260].[73.127]. [34.740].[123.065].[52.843].[78.126]
EXTO CORNER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA. (AVVIO ZENA)	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	3,08%	2.000.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [2]	[51.884].[62.168].[48.390].[2927]. [122.777].[115.441].[20.345].[372]

EXTO GOLDEN EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	27,69%	18.000.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [10]	[100033].[64343].[50541].[82896]
EXTO RUBI EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	5,54%	3.600.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [2]	[123.656].[14.067].[59.68].[34.739]. [47.900].[103.901].[41.411]
EXTO COR EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	4,62%	3.000.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [2]	[97.797].[81.662].[18.880].[54.106]. [47.966].[87.712].[116.050].[69.111].[66.331].[104.407].[27.364]. .[135.039]
EXTO BLUE EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	18,46%	12.000.000,00	Cartório de Registro de Imóveis de [2]	[25.833].[25.300].[25.299].[25.298]. [74.005]
EXTO SETA EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Essência da Vila	10%	20%	35%	35%	100%	19,85%	12.900.000,00	Cartório de Registro de	[126.885]

										Imóveis de [1]	
EXTO ZETA EMPREENDIM OS IMOBILIARIOS LTDA	Green.	10%	20%	35%	35%	100 %	7,69%	5.000.000,00	Cartóri o de Registr o de Imóvei s de [15]	[246.111]	
EXTO BRA EMPREENDIM OS IMOBILIARIOS LTDA	Inspire	10%	20%	35%	35%	100 %	3,08%	2.000.000,00	Cartóri o de Registr o de Imóvei s de [1]	[126.876]	
EXTO ECU EMPREENDIM OS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Le Reve	10%	20%	35%	35%	100 %	3,85%	2.500.000,00	Cartóri o de Registr o de Imóvei s de 10]	[147.030]	
							100,00 %	65.000.000,0 0			

## Continuação ANEXO VII

### **CRONOGRAMA E ORÇAMENTO DE OBRAS**

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma e Orçamento de Obras, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma e Orçamento de Obras: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar a CCB ou quaisquer outros documentos da Emissão, exceto conforme previsto na CCB; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das CCB, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento da CCB.

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)*

### ANEXO VIII –MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
<b>Total</b>							

São Paulo, [DATA].

### EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

## ANEXO IX – RELAÇÃO DE EMISSÕES DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

### Outras Emissões do Agente Fiduciário

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

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 50ª Série
Valor da emissão:	R\$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA REAL
Data de emissão:	18 de outubro de 2019
Data de vencimento:	12 de dezembro de 2022
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 87ª Série
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29 de junho de 2020
Data de vencimento:	12 de julho de 2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 90ª Série
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografia
Data de emissão:	09 de setembro de 2020
Data de vencimento:	03 de outubro de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.

Inadimplementos no período:	Não houve
-----------------------------	-----------

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 92ª Série
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	18 de fevereiro de 2020
Data de vencimento:	22 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 93ª Série
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	30 de junho de 2020
Data de vencimento:	06 de julho de 2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 99ª Série
Valor da emissão:	R\$ 136.354.166,54
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	136.354
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória com Alienação Fiduciária de Imóvel e Contrato de Cessão
Data de emissão:	18 de janeiro de 2021
Data de vencimento:	06 de janeiro de 2039
Taxa de Juros:	IPCA + 5,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª – 124ª Série

Valor da emissão:	R\$ 11.900.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	03 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª - 125ª Série
Valor da emissão:	R\$ 2.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	03 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 142ª Série
Valor da emissão:	R\$ 144.582.700,35
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	144.582
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva
Data de emissão:	19 de novembro de 2020
Data de vencimento:	27 de novembro de 2020
Taxa de Juros:	IPCA + 5,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 155ª Série
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50.000
Espécie e garantias envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23 de dezembro de 2020
Data de vencimento:	16 de novembro de 2030



Taxa de Juros:	DI + 1,30% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 156ª Série
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	155.000
Espécie e garantias envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23 de dezembro de 2020
Data de vencimento:	16 de novembro de 2030
Taxa de Juros:	DI + 3,90% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve