

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

<b>Cédula de Crédito Bancário nº</b> <b>2104086826/RPS</b>	<b>Local: São Paulo</b>	<b>Data de Emissão: 30/03/2021</b>
---	-------------------------	------------------------------------

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta Cédula de Crédito Bancário ("Cédula"), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), na qualidade de emitente da presente Cédula ("Emitente"), o devedor abaixo qualificado, compromete-se a pagar a **QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor" ou "QI SCD"), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

<b>Emitente: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. ("<u>Emitente</u>")</b>
<b>Endereço:</b> Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063
<b>Cidade / Estado:</b> Balneário Camboriú/SC
<b>CNPJ:</b> 09.222.901/0001-00

<b>Avalistas:</b>
<b>Nome: DIEGO SCHUMACKER ROSA</b>
<b>Estado Civil:</b> Casado sob o regime de separação total de bens
<b>Endereço:</b> Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030
<b>Cidade / Estado:</b> Balneário Camboriú/SC
<b>CPF:</b> 026.610.929-27

<b>Nome: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL</b>
<b>Estado Civil:</b> casada sob o regime de separação total de bens
<b>Endereço:</b> Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030
<b>Cidade / Estado:</b> Balneário Camboriú/SC
<b>CPF:</b> 023.946.289-01

<b>Interveniente: ISEC SECURITIZADORA S.A. ("<u>Interveniente</u>")</b>
---

<b>Endereço:</b> Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-004	
<b>Cidade / Estado:</b> São Paulo – SP	
<b>CNPJ:</b> 08.769.451/0001-08	
<b>DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO</b>	
<b>1.</b>	<b>Valor da Cédula (Valor de Principal)</b>
Até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)	
<b>2.</b>	<b>IOF</b>
Operação isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, em razão da destinação dos recursos descrita no Anexo III.	
<b>3.</b>	<b>Valor Desembolsado</b>
Correspondente à somatória do valor do desembolso, equivalente a R\$ 12.377.761,96 (doze milhões, trezentos e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos), em até 01 (um) Dia Útil após o integral cumprimento das Condições Precedentes (“ <u>Valor do Desembolso</u> ”), abatidas as deduções previstas na Cláusula 1.1 abaixo.	
<b>4.</b>	<b>Valor do Crédito</b>
Até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão	
<b>5.</b>	<b>Prazo</b>
2.184 (dois mil cento e oitenta e quatro) dias a partir da Data de Emissão.	
<b>6.</b>	<b>Local de Pagamento da Dívida</b>
Na sede do Credor indicada no preâmbulo, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou à sua ordem.	
<b>7.</b>	<b>Garantias</b>
(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Performados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Não Performados; e (iii) Aval.  Índice de Cobertura Mínimo: 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor atualizado, sendo pelo menos 30% (trinta por cento) correspondentes à Cessão Fiduciária de Recebíveis Performados.	
<b>8.</b>	<b>Uso dos Recursos</b>
Os recursos obtidos pela Emitente por meio da emissão da presente Cédula serão utilizados exclusivamente para o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo III da CCB (“ <u>Empreendimentos</u> ”) (“ <u>Destinação de Recursos</u> ”).	

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

9.	<b>Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios</b>	
<b>Datas de Pagamento de Juros e Datas de Amortização do Valor Desembolsado (“<u>Datas de Pagamento</u>”)</b>	<b>Valor de Principal</b>	<b>Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2</b>
Os Juros serão pagos mensalmente, sem carência, e o Principal será amortizado, mensalmente, a partir da 13ª Data de Pagamento, conforme o cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula (“ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”).	R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)	Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2.

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) a Emitente irá captar recursos e utilizá-los de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo acima;
- b) a fim de viabilizar o previsto no item “a” acima, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Credor e este pretende conceder financiamento imobiliário à Emitente nos termos desta Cédula;
- c) o Credor atuou como instituição financeira emissora da Cédula para posterior cessão dos créditos imobiliários e as garantias vinculadas a esta Cédula (“Créditos Imobiliários”) ao Interviente;
- d) o Credor cederá e transferirá, à Interviente, a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

- e) a Interveniante pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) integral, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser firmado nesta data entre a Interveniante e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”);
- f) a Interveniante após a cessão citada na letra “e” acima, vinculará os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 214ª Série de sua 4ª Emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*”, a ser firmado entre a Interveniante e a **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-01, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
- g) com o intuito de assegurar o integral e fiel cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB, (ii) todas as despesas e encargos, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Interveniante ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI (“Obrigações Garantidas”), será constituída, diretamente em favor da Interveniante, a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

- h) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476/09”), conforme alterada (“Oferta Restrita”), contando com a distribuição pela Isec Securitizadora S.A., conforme o *Instrumento Particular de Colocação e Distribuição Pública, de Melhores Esforços dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação* (“Contrato de Distribuição”); e
- i) integram a Oferta Restrita descrita acima os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Monitoramento e Espelhamento; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Oferta”).

## 1. DESEMBOLSO E PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. O valor a ser desembolsado pelo Credor em favor da Emitente, em razão da presente CCB, corresponderá ao Valor de Principal ou ao Valor do Crédito, conforme o caso, equivalente ao Valor do Desembolso, abatidos os descontos previstos nesta Cláusula e será realizado pela Interviente por conta e ordem do Credor, da conta corrente nº 3081-3, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da Interviente (“Conta Centralizadora”) para a conta corrente nº 37434-2, agência 2656-5, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade e de livre movimentação da Emitente (“Conta da Emitente”), desde que verificado o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), observadas a dedução de R\$ 122.238,04 (cento e vinte e dois mil, duzentos e trinta e oito reais e quatro centavos), referente às despesas iniciais listadas no Anexo II desta Cédula, a ser efetuada sobre o Valor do Desembolso.

1.1.1. A liberação do Valor do Desembolso da Conta Centralizadora para a Conta da Emitente ocorrerá em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério do Credor e da Interviente, caso ainda não tenha sido realizada a integralização dos CRI, ou dos Titulares de CRI, caso a integralização já tenha ocorrido, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- a) estejam perfeitamente formalizados todos os Documentos da Oferta, Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”) devendo, para tanto, também estar formalizadas as respectivas atas de assembleias autorizando tal Oferta se for o caso, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes;
- b) cumprimento, por parte da Emitente, de todas as obrigações assumidas nesta Cédula e nas demais CCB vencidas e exigíveis na Data do Desembolso, bem como a inoocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado;
- c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- d) perfeita formalização e emissão dos Documentos da Operação;
- e) conclusão do processo de *Due Diligence* legal da Emitente, das proprietárias dos imóveis objeto dos Empreendimentos e dos Avalistas, de forma satisfatória ao Credor e à Interviente, com a consequente emissão da opinião legal, abrangendo os CRI;
- f) fornecimento do Relatório SCR/BACEN atualizado da Emitente;
- g) apresentação, pela Devedora à Cessionária, do comprovante de registro, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, do Credor e de domicílio dos avalistas, desta CCB;
- h) apresentação, pela Devedora à Cessionária, do comprovante de registro, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, da Cedente e da Cessionária, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária;
- i) integralização total dos CRI;
- j) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e

regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Emitente que possa inviabilizar a operação; e

- k) que as declarações da Emitente sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do desembolso.

1.1.2. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, abaixo definida, poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, conforme definidos no item 8.1.1., abaixo, e observado o disposto na cláusula 3.9.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI. A Interviente não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Interviente.

1.3. Caso qualquer das Condições Precedentes de Desembolso não seja verificada ou renunciada em até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão da presente Cédula, esta Cédula estará resolvida de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil e o Credor e a Interviente não terão mais qualquer obrigação de liberação de recursos à Emitente. Nessa hipótese, portanto, os recursos não serão desembolsados e esta Cédula será resolvida de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, ficando a Emitente responsável pelo pagamento de todos e quaisquer custos incorridos com a celebração dos Documentos da Operação até a data da resolução.

1.4. Sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nas demais Cláusulas desta Cédula, inclusive dos Juros, a Emitente obriga-se a pagar à Interviente a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Pagamento da Cédula informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora.

1.4.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais Cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

1.4.2. Mensalmente a Interveniante fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) dias corridos imediatamente anteriores a Data de Pagamento de cada mês ("Data de Verificação"). Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada por esta Cédula em cada Data de Verificação, a Emitente será notificada na Data de Verificação pela Interveniante para aportar recursos na Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento do respectivo mês conforme as datas informadas no Cronograma de Pagamentos ("Data de Pagamento da Cédula").

1.5. Caso qualquer das Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em data que não seja um Dia Útil, a Data de Pagamento será prorrogada automaticamente para o Dia Útil imediatamente subsequente.

1.6. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá pagar (i) o Saldo Devedor Atualizado, conforme abaixo definido; (ii) a Remuneração, conforme abaixo definida, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, a última Data de Pagamento, incorporação ou atualização, o que ocorrer por último, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive; bem como (iii) todo e qualquer montante pendente devido pela Emitente nos termos desta Cédula ("Saldo Devedor"), independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerada em mora.

1.7. Caso os valores devidos pela Emitente estabelecidos no Cronograma de Pagamentos não sejam quitados nas respectivas Datas de Pagamento, ou até o dia útil seguinte ao recebimento da notificação enviada à Emitente informando a declaração de Vencimento Antecipado e o Saldo Devedor final, nos termos do item 4.4., abaixo, será facultado ao Credor o direito de efetuar a imediata excussão das garantias vinculadas a esta Cédula, até a final e integral liquidação do Saldo Devedor, sem prejuízo de outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.

1.8. O pagamento antecipado parcial desta Cédula é permitido nos seguintes casos ("Amortização Antecipada Facultativa"):

- (i) se estiver em consonância com os termos da Resolução 3.401, de 06 de setembro de 2006, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional, e desde que o Credor receba um DOC, TED ou Ordem de Pagamento, realizado por instituições financeiras; ou
- (ii) a partir do 8º (oitavo) mês, respeitado um limite máximo de 1 (uma) Amortização Antecipada Facultativa a cada 4 (quatro) meses e um montante correspondente a, no máximo, 20% (vinte por cento) do Saldo Devedor em um mesmo período de 12 (doze) meses, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios nos termos da Cláusula 2 abaixo, contados da data de liberação dos recursos desta CCB (ou da data de último pagamento de juros sobre o saldo devedor, o que ocorrer por último) até a data da respectiva liquidação deste título ("Valor de Amortização Antecipada Facultativa"), acrescido de prêmio de pré-pagamento correspondente a 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Amortização Antecipada Facultativa. As Partes pactuam, de pleno e comum acordo, o mencionado prêmio de pré-pagamento em favor do Credor, tendo em vista que o prazo das obrigações da Emitente decorrente desta CCB foi estabelecido no interesse da Emitente e do Credor, de forma que o pagamento antecipado pela Emitente constitui cumprimento da obrigação fora do prazo;

1.8.1. A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada sempre em uma Data de Pagamento, mediante envio de comunicação individual ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser sempre em uma Data de Pagamento; (b) o valor a ser pago ao Credor, o qual deverá ser calculado conforme item 1.8 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

## 2. SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Atualização Monetária. O Valor do Principal, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou a partir da última data de aniversário da CCB, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima data de aniversário da CCB, exclusive.

2.2. A Atualização Monetária será calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos a partir da Data da Primeira Integralização, segundo a seguinte fórmula:

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

**SDa** = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**SDb** = Saldo Devedor, na data da primeira integralização, ou Saldo Devedor da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento da Cédula;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a última data de aniversário da CCB, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. *Exclusivamente para o primeiro período será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”*

**dut** = número de Dias Úteis contados entre a última, inclusive, e a próxima, exclusive, data de aniversário da CCB, sendo “dut” um número inteiro.

**Observações:**

- I. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- II. Considera-se “data de aniversário” todo segundo dia útil anterior ao dia 25 de cada mês; caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- III. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas;
- IV. O fator resultante da expressão  $[NI(k) / NI(k-1)]$  (dup/dut) é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- V. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- VI. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

2.2.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA à CCB, por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do final do Período de Ausência do IPCA ou da data da impossibilidade de aplicação do IPCA, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, conforme o disposto no Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, serão utilizadas, para o cálculo do valor

de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

2.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor do Principal Atualizado, desde o dia de sua indisponibilidade.

2.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Interviente e os Titulares dos CRI, ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação, e, conseqüentemente, desta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data e realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo seu Valor do Principal Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

2.2.4. Para cálculo da Atualização Monetária da CCB a ser resgatada, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

2.3. Esta Cédula fará jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, acrescidos da variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), capitalizados mensalmente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Cédula imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até o vencimento de cada parcela (“Remuneração”), sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times [FatorJuros-1]$$

onde:

**J** = Valor da Remuneração devida no final de cada período de capitalização da CCB, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**SDa** = conforme definido acima;

**FatorJuros** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

**i** = 7,00 (sete inteiros);

**DP** = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

2.3.1. Considera-se período de capitalização o intervalo de tempo que (i) no caso do primeiro período de capitalização se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive), e (ii) para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na data de pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive). Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento desta CCB.

2.4. Amortização e Liquidação Programadas. As parcelas de Amortização do Valor do Principal Atualizado serão devidas mensalmente, nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que esta Cédula apenas será liquidada mediante o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

2.5. Mensalmente, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA/IBGE nas respectivas Datas de Aniversário, a Emitente realizará a amortização extraordinária do saldo devedor atualizado, sem a incidência de prêmio ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), a qual será calculada com base na seguinte fórmula:

$$AE = SD (C - 1)$$

onde:

AE = Valor Unitário da Amortização Extraordinária Obrigatório;

SD = Saldo Devedor, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator de variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização.

2.6. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Principal Atualizado serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = SDA \times T_{ai}, \text{ onde:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD<sub>a</sub> = conforme definido acima;

T<sub>ai</sub> = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização da Cédula, constante do Anexo I.

Após cada parcela de amortização, o "Saldo Devedor Remanescente" é calculado da seguinte forma:

$$SD_r = SDA - AM_i, \text{ onde:}$$

SD<sub>r</sub> = Saldo Devedor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD<sub>a</sub> = conforme definido acima;

AM<sub>i</sub> = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, SDr assume o lugar de SDb para efeito de continuidade de atualização.

A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I desta Cédula e poderá ser alterada pelo Credor para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

### 3. ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do Saldo Devedor, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, Juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- (i) aplicação, sobre o valor inadimplido, da Remuneração, calculada na forma da Cláusula Segunda;
- (ii) aplicação, sobre o valor inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e
- (iii) aplicação, sobre o valor inadimplido e não pago acrescido dos encargos calculados nos incisos "i" e "ii" acima, de multa não compensatória de 2% (dois por cento).

### 4. VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. Vencimento Antecipado Não-Automático. Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo, tornando-se imediatamente exigível o Saldo Devedor, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, se, além das hipóteses legais, a Emitente

e/ou os Avalistas incorrerem em alguma das situações a seguir, observado o disposto no item 4.2., abaixo:

(a) Não cumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula e/ou nos documentos da oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

(b) Se forem identificados pelo Credor, a qualquer tempo, quaisquer ônus, reais, pessoais, judiciais ou extrajudiciais, gravames, penhora, cessão, empréstimo ou qualquer outra oneração, seja de que natureza for, sobre as Garantias e os bens a elas relacionados, ou distribuições, de qualquer ordem ou natureza, impeditivas da constituição da garantia de cessão fiduciária, ou, ainda, que comprometam a garantia de cessão fiduciária ou ponham em risco a eficácia e validade da cessão fiduciária e perante terceiros;

(c) Venda, compromisso e promessa de compra e venda, cessão, locação ou qualquer forma de alienação de ativos objeto das Garantias;

(d) A falta de pagamento, não justificada pela Emitente dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, pela Emitente e/ou pelos Avalistas ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer dívidas;

(e) O vencimento antecipado, não justificado pela Emitente dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas;

(f) Se a partir da presente data, a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, tiver(em) qualquer título protestado por falta de pagamento, e não baixado em até 05 (cinco) Dias Úteis, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(g) Se a partir da presente data, a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, tiver(em) sua qualidade de crédito deteriorada, o que se verificará, inclusive mas sem limitação, através de inserção de restrições nos sistemas de informações financeiras (BACEN e/ou Serasa Experian), em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou ainda, se for proposta ou iniciada contra a Emitente e/ou contra qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme

abaixo definido, ou seus administradores qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial, ou de qualquer natureza que possa comprometer o seu crédito decorrente desta CCB, sem que seja prestado o devido esclarecimento;

(h) Se a Emitente incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;

(i) A ocorrência, não justificada pela Emitente, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Emitente cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(j) Cancelamento, revogação, suspensão ou não requerimento de renovação das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, nos respectivos prazos e relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Empreendimentos, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal cancelamento, revogação, suspensão ou do não requerimento tempestivo de renovação a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente em relação aos Empreendimentos até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(k) Não cumprimento da obrigação de Reforço ou Substituição de Garantia, nos prazos e formas previstos nesta Cédula;

(l) Violação, comprovada por meio de decisão ou sentença judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846"), no Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, e conforme aplicável o *Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(m) Se, sem o exposto e prévio consentimento da Interveniente, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas, previstos nesta Cédula;

(n) Caso esta CCB e/ou quaisquer de suas Garantias forem objeto de questionamento judicial pela Emitente e/ou por qualquer dos Avalistas, forem anuladas ou de qualquer forma forem rescindidas ou tiverem seus efeitos suspensos em até 10 (dez) dias a contar de tal questionamento;

- (o) Se a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, requerer(em) auto-falência e/ou tiver(em) requerida a sua falência e/ou liquidação e/ou dissolução e/ou se for aberto qualquer tipo de concurso de credores;
- (p) Se a Emitente e/ou os Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, requerer(em) ou entrar(em) em processo de recuperação judicial ou extrajudicial; e
- (q) Descumprimento de limites e índices financeiros relacionados a seguir, calculados com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas da Emitente, por empresa independente, verificados anualmente pelo Credor e Agente Fiduciário, sendo a primeira apuração com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021:
- (A) a razão entre (1) Dívida Líquida; e (2) Patrimônio Líquido Ajustado; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos);

Sendo que:

"Dívida Total Consolidada": soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos da Emitente e de toda e qualquer empresa do seu grupo econômico, conforme nas suas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas e/ou balancetes, incluídos (i) os títulos descontados com regresso e antecipação de recebíveis, (ii) as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, (iii) arrendamento mercantil / leasing financeiro, (iv) os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, e (v) os passivos decorrentes de instrumentos financeiros – derivativos;

"Dívida Líquida": corresponde a Dívida Total Consolidada, como definida acima, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) conforme as demonstrações financeiras auditadas e consolidadas e/ou balancetes da Emitente e de toda e qualquer empresa do seu grupo econômico; e

"Patrimônio Líquido Ajustado": patrimônio líquido contábil da Emissora, apurado anualmente por uma das empresas de auditoria independente a seguir: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Deloitte e/ou Ernst Young, considerando um desconto de 40% (quarenta por cento) do valor das propriedades para investimento e um ganho de 40% (quarenta por cento) dos impostos deferidos relacionados às propriedades para investimento. Tanto o valor das propriedades para investimento quanto dos

impostos deferidos será sempre apurado conforme as demonstrações financeiras relativas ao último exercício social na data do cálculo, sem qualquer reajuste no tempo. Ajustes positivos no valor patrimonial da Emissora em função de reavaliação de preços ativos realizados a partir de Janeiro de 2020 serão excluídos do cálculo do Patrimônio Líquido Ajustado, assim como os tributos deferidos lançados no passivo em função de tal reavaliação.

4.2. Vencimento Antecipado Automático. Esta Cédula poderá ser declarada automática e antecipadamente vencida, tornando-se imediatamente exigível o Saldo Devedor, independentemente de qualquer deliberação dos titulares do CRI reunidos em Assembleia ou de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, para qualquer das Partes, nas seguintes hipóteses de Vencimento Antecipado automático:

(a) Inadimplemento da Emitente e/ou dos Avalistas das obrigações, financeiras ou não, previstas nesta CCB, na Cessão Fiduciária de Recebíveis ou em qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da Emitente e/ou os Avalistas e/ou quaisquer sociedades que lhes sejam ligadas, coligadas, que sejam por eles controladas ou sejam suas controladoras, que estejam sob controle comum ou que tenham administradores comuns, e/ou qualquer agrupamento societário, associação ou consórcio de que qualquer dos anteriores façam parte ("Afiliações da Emitente e/ou dos Avalistas") tenham celebrado com o Credor e/ou com sociedades que lhe sejam ligadas, coligadas, que sejam por ele controladas ou sejam suas controladoras ("Afiliações do Credor"), desde que não regularizado no prazo de 01 (um) Dia Útil após recebimento de notificação a ser enviada pelo Credor;

(b) Inadimplemento da Emitente e/ou dos Avalistas das obrigações, financeiras ou não, previstas nesta CCB, na Cessão Fiduciária de Recebíveis ou em qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da Emitente e/ou os Avalistas e/ou das Afiliações da Emitente e/ou dos Avalistas, tenham celebrado com qualquer outro terceiro que não o Credor ou as Afiliações do Credor, desde que não regularizado no prazo de 03 (três) Dias Úteis após recebimento de notificação a ser enviada pelo terceiro;

(c) Quando aplicável, se a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas requerer(em) ou tiver(em) requerida sua insolvência civil, declaração de incapacidade, de ausência ou interdição; se ficar(em) impedidos, por qualquer razão de fato ou de direito, de exercer(em) suas atividades e/ou administrar(em) seus bens e/ou negócios; ou ainda, se for verificada a ocorrência de morte dos mesmos;

(d) Se a Emitente tiver seu controle acionário direto ou indireto alterado, sem antes obter anuência expressa do Credor em relação à continuidade desta CCB;

- (e) Na ocorrência de incorporação, fusão, cisão da Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, exceto se tal alteração for realizada com quaisquer de suas controladas, controladoras ou previamente autorizada pelo Credor;
- (f) Na ocorrência de qualquer fato ou evento que caracterize desvio de finalidade e/ou modificação do objeto social que, a exclusivo critério do Credor, possa comprometer a solvabilidade e capacidade de pagamento da Emitente, e/ou, ainda, alienação ou perda de parte do patrimônio da Emitente em montante igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio da Emitente na Data de Emissão da presente CCB;
- (g) Se for verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Emitente e/ou por qualquer dos Avalistas, quando da constituição de garantia das suas obrigações, seja nesta CCB ou em quaisquer dos instrumentos de constituição das Garantias;
- (h) Se for verificada a existência de procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, inclusive perante autoridades administrativas, que envolva a prática de trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, prostituição, atos lesivos ao meio ambiente ou qualquer espécie de irregularidade, movido em face da Emitente ou de qualquer dos Avalistas que, a exclusivo critério do Credor, possa acarretar na responsabilização ambiental deste último;
- (i) A falta da efetiva constituição e/ou formalização das Garantias e/ou seus aditamentos, no prazo ajustado, em termos e condições satisfatórios ao Credor e observado os dispositivos contratuais e/ou legais aplicáveis, ou se a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas deixarem de entregar ao Credor qualquer documento necessário para o registro das Garantias e/ou seus aditamentos;
- (j) Recebimento, pelo Credor, de montante inferior a 83,33% (oitenta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do previsto de Recebíveis, apurado mensalmente pelo Servicer, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da verificação, pelo Credor, do referido descasamento;
- (k) Observada a Cláusula 15.8 abaixo, se os cartórios de registro de títulos e documentos, não registrar(em) ou se negar(em) a registrar qualquer um dos instrumentos das Garantias e/ou seus aditamentos, conforme aplicável, conforme prazos convencionados nos respectivos instrumentos de constituição e/ou aditamentos das Garantias;

- (l) Se houver cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência para terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou por qualquer dos Avalistas das obrigações decorrentes desta CCB;
- (m) Se a Emitente deixar de notificar o Credor sobre qualquer fato que venha a tomar conhecimento e que possa ocasionar a perda, oneração, desvalorização, anulação ou diminuição da integralidade das Garantias outorgadas, sem substituição ou reforço conforme os prazos previstos nos instrumentos de constituição das Garantias, bem como do não atendimento do Índice de Cobertura Mínimo;
- (n) Se a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas deixarem de pagar qualquer tributo, encargo ou taxa devido sobre qualquer um dos bens móveis e/ou imóveis cedidos e/ou alienados fiduciariamente ao Credor, desde que referido descumprimento não seja sanado em até 30 (trinta) dias corridos da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida;
- (o) Se houver contratação de terceiros para condução de processo de renegociação de dívidas;
- (p) Se houver distribuição e/ou pagamento pela Emitente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emitente, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro líquido do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ou nos termos do estatuto social da Emitente vigente, conforme o caso;
- (q) Redução do capital social da Emitente sem anuência prévia e por escrito do Credor, exceto se comprovadamente para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (r) Se não houver a entrega ao Credor e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 110 (cento e dez) dias após o encerramento de cada exercício social, das demonstrações financeiras consolidadas da Emitente, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e previamente aceita pelo Credor, em conjunto com o quadro das obras referentes aos Recebíveis das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (s) Se não houver a entrega ao Credor e ao Agente Fiduciário, trimestralmente, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada trimestre, dos balancetes consolidados, da Emitente, sendo certo que o balancete anual deverá ser apresentado em até 20 (vinte) dias contados do recebimento, pela Emitente, da versão auditada do referido balancete; e

(t) Caso haja apontamento ou restrição cadastral no relatório SCR/Sisbacen da Emitente, a ser fornecido mensalmente ao Credor, não sanada em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação pela Emitente, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas.

4.3. A Emitente se compromete a comunicar à Interveniente, com cópia ao Agente Fiduciário, da ocorrência de quaisquer das hipóteses de Vencimento Antecipado acima previstas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência de tal fato ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro. O descumprimento do dever de informar pela Emitente não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.

4.4. Ocorrendo quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 4.1 e 4.2 acima, o Credor deverá:

- (i) em caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático previsto na Cláusula 4.2 acima, o Credor deverá imediatamente, ou no máximo em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, e independentemente de realização de assembleia geral de Titulares de CRI: (a) decretar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI; (b) enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os do vencimento antecipado; e (c) enviar notificação à Emitente e/ou Avalistas, para que estes paguem imediatamente ao Credor o saldo devedor não amortizado da CCB, observado os termos previstos no Termo de Securitização; e
- (ii) em caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado não-automático previsto na Cláusula 4.1 acima, a Interveniente deverá imediatamente, ou em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (a) convocar uma assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias da data da convocação, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre uma eventual decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI; e (b) enviar notificação à Emitente ou aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo evento de vencimento antecipado não-automático. A decisão de decretar o vencimento antecipado desta CCB deverá ser tomada por titulares dos CRI representando o quórum mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação mais 1 (um) voto. Caso não haja decisão, em razão de não obtenção do quórum mínimo de convocação, instalação e deliberação da pertinente assembleia geral de Titulares de CRI, ou no caso de impossibilidade de realização da assembleia geral de Titulares de CRI dentro de um prazo

máximo de 20 (vinte) dias da convocação da assembleia geral de Titulares de CRI, esta CCB não será considerada vencida antecipadamente.

4.5. Declarado o Vencimento Antecipado, o Credor desta Cédula apresentará à Emitente notificação contendo o Saldo Devedor final, incluindo principal, juros, encargos, despesas e tributos, a ser pago pela Emitente e Avalistas no dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de referida notificação, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

4.6. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado, o valor a ser pago pela Emitente deverá ser equivalente ao Saldo Devedor, incluindo o Valor de Principal, juros remuneratórios e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, sem prejuízo de eventuais encargos moratórios descritos no item 3 acima.

## 5. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas nesta Cédula, a Emitente e os Avalistas obrigam-se, conforme o caso, a:

- (a) Permitir ao Credor, a qualquer momento que este julgar necessário, realizar auditoria em seus livros e registros contábeis, por si ou por empresa especializada, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- (b) Remeter ao Credor e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias após o recebimento de solicitação nesse sentido, cópias das atas de suas assembleias gerais ou dos instrumentos de alteração contratual, devidamente arquivadas na Junta Comercial;
- (c) Cumprir toda a legislação ambiental aplicável e enviar ao Credor e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, informações acerca de quaisquer atos que possam caracterizar descumprimento da referida legislação, bem como a ocorrência de dano ambiental ou possíveis ilícitos ambientais e o exercício de atividades de risco, indicando a existência de quaisquer demandas, autuações e/ou questionamentos iniciados por órgãos ambientais, administrativos ou judiciais, inclusive recebimento de eventuais ofícios;
- (d) Envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho,

- inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- (e) Isentar o Credor, a Interveniante e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, inclusive perante autoridades administrativas, que envolva a prática de atos lesivos ao meio ambiente ou qualquer espécie de responsabilização ambiental, mediante a utilização dos meios processuais cabíveis. A Emitente e os Avalistas se obrigam, ainda, a reembolsar o Credor, a Interveniante e o Agente Fiduciário das importâncias que estes venham a pagar, tais como honorários advocatícios, condenações, multas e custas de sucumbência eventualmente imputadas ao Credor, à Interveniante e ao Agente Fiduciário ou causados à sua imagem, bem como os valores utilizados para reparação total do dano causado ou para cumprimento de Termo de Ajustamento de Conduta, reembolso este que será feito dentro do prazo improrrogável de 10 (dez) dias corridos, a contar da data da comunicação expressa feita pelo Credor e ao Agente Fiduciário neste sentido;
- (f) Não utilizar os recursos oriundos desta CCB, de forma direta ou indireta, para realizar atividades, investimentos ou qualquer outra forma de aplicação, em áreas embargadas pelo IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis);
- (g) Não destinar os valores a ele concedidos pelo Credor a atividades diretamente relacionadas a áreas objeto de processo, procedimento, inquérito, embargos ou outras medidas relacionadas a questões ambientais, transitadas em julgado ou em trâmite perante os órgãos competentes;
- (h) Monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão dessa CCB;
- (i) Monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito aos impactos ambientais, legislação social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como verificar a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;
- (j) Disponibilizar ao Credor e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez dias) contados do recebimento de solicitação nesse sentido, cópia de seus balancetes consolidados;

- (k) Informar ao Credor e ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado, descritos na Cláusula 4 acima, em até 2 (dois) dias contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência;
- (l) Disponibilizar ao Credor e o Agente Fiduciário quaisquer documentos que venham a ser por estes solicitados, desde que demonstrada a finalidade de referida solicitação, em até 10 (dez dias) contados do recebimento da solicitação de documentos;
- (m) Enviar ao Credor (e ao QI SCD, caso este deixe de ocupar o papel de credor) e ao Agente Fiduciário a devida comprovação da utilização dos recursos pela Emitente na forma descrita pela cláusula 5.1 abaixo; e
- (n) Sem prejuízo das disposições anteriores, a Emitente deverá prestar declaração, com periodicidade anual e na forma do modelo disposto no Anexo V da presente Cédula, afirmando à Interveniente que nenhuma das hipóteses de Vencimento Antecipado foi verificada, devendo a Interveniente enviar solicitação prévia à Emitente nesse sentido.

5.1.1. Adicionalmente, a Emitente se obriga perante o Credor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição do negócio, a utilizar os recursos oriundos da presente CCB exclusivamente para fins de financiamento habitacional. Dessa forma, a Emitente se obriga junto ao Credor, neste ato, em caráter irrevogável, irretratável e incondicional, a manter e guardar todos os documentos comprobatórios da utilização desses recursos, na qualidade de fiel depositário, encargo este que aceita, com as responsabilidades previstas na legislação aplicável à espécie, comprometendo-se, desde já, a enviá-los ao Credor, para fins de vistoria e fiscalização do Banco Central do Brasil e demais órgãos fiscalizadores ou qualquer outro motivo, no prazo máximo de 5 (cinco) Dia Úteis, contados da solicitação do Credor, ou em prazo inferior, conforme exigido pelas autoridades competentes, sem que qualquer obstáculo lhe seja oposto, sob pena de responder por todos os danos, perdas e prejuízos que sejam causados ao Credor neste sentido. Fica desde já certo e ajustado que esta obrigação é incondicional e subsistirá, pelo prazo de 5 anos contados da última Data de Vencimento da Parcela, conforme detalhado no Anexo I desta Cédula, ou pelo prazo legal, observada a legislação tributária para fins de exigência do IOF, o que for maior. Sem prejuízo ao disposto acima, a Emitente deverá enviar ao Credor tabela analítica com a descrição das despesas incorridas, conforme volumes e prazos listados no Anexo III.

## 6. GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS

6.1. Os Avalistas qualificados no Preâmbulo desta Cédula assinam o presente título, obrigando-se solidariamente com a Emitente, como principais pagadores de todas as obrigações da Emitente decorrentes desta Cédula.

6.2. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir as garantias de que trata esta Cédula, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da mesma, caso esta Cédula venha a ser executada.

6.3. Os Avalistas desta Cédula reconhecem, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos nesta Cédula foram causas fundamentais para a emissão desta Cédula e para que o Credor concordasse com a concessão do crédito para a Emitente.

6.4. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a esta Cédula ou às respectivas garantias em nome dos demais ("Comunicação"), incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.5. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável (Código Civil, art. 659) e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação (Código Civil, art. 247), a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 11 desta Cédula.

6.6. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral (Código Civil, art. 684) e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e dos Avalistas perante o Credor ou qualquer cessionário desta Cédula.

## 7. REFORÇO DE GARANTIAS

7.1. Sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula 4 desta Cédula e da possibilidade do Credor exigir, a Emitente deverá, em até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, reforçar, substituir, repor ou complementar a(s) garantia(s) concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbacão ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes desta Cédula, a critério do Credor, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto desta Cédula.

ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições desta Cédula (“Reforço de Garantia” ou “Substituição de Garantia”).

## 8. FUNDO DE DESPESAS

8.1. Na Data do Desembolso desta CCB a Interveniante irá reter na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Emitente, o montante total (aplicando-se à Cédula a retenção na Proporção das CCB) de: (i) R\$ 72.238,04 (setenta e dois mil, duzentos e trinta e oito reais e quatro centavos), que será destinado para o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula; e (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula, e eventuais despesas que possam surgir decorrentes de imposições.

8.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Interveniante em Investimentos Permitidos, conforme definido no Termo de Securitização.

8.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Interveniante não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Interveniante.

8.1.3. Observado o quanto previsto no subitem 8.1.1., acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao montante necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes dos CRI, presentes e futuras, e para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias razoáveis dos CRI, a Interveniante deverá notificar a Emitente e os Avalistas para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das referidas despesas recorrentes, estando a Emitente e os Avalistas obrigados a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação, na proporção dos saldos devedores das CCB.

8.2. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas desta Cédula e dos CRI, conforme estipuladas no Termo de Securitização, a Interviente deverá, em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber do Agente Fiduciário o termo de quitação atestando o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emitente, na Conta Corrente da Emitente.

## 9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

9.1. Os recursos líquidos decorrentes desta Cédula serão utilizados pela Emitente, de acordo com cronograma indicativo da Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo e conforme descritos no Anexo III desta Cédula.

9.2. A Emitente deverá comprovar à Interviente e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários CCB, a cada final do semestre fiscal, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, declaração no formato constante do Anexo IV, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, 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 que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Interviente ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Interviente 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.

9.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 9.2 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 a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 9.2 acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração. Para evitar dúvidas, a primeira verificação será ao final do semestre fiscal encerrado em junho de 2021.

9.4. 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 9.1. O descumprimento das obrigações da Emitente, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

9.5. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Emitente de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida nesta CCB, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida na Cláusula 9.3 acima, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

9.6. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a QI SCD, Interveniante, 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 9.1 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 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.

9.7. Qualquer alteração na destinação de recursos desta CCB, conforme descritos no Anexo III, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao 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 Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

9.8. A Emitente concorda e se obriga, ainda, de forma irrevogável e irretratável, a arcar com o pagamento do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários – IOF, com os devidos acréscimos legais, caso: (i) a utilização dos recursos oriundos desta CCB não seja destinada à incorporação dos empreendimentos listados nos termos do Anexo III à presente Cédula; ou (ii) seja descaracterizada, pelas autoridades competentes, a finalidade habitacional dos empreendimentos. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza por todos os custos incorridos pelo Credor em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, devendo ressarcir a QI SCD de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses da QI SCD decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada, observado ainda que a Emitente compromete-se a depositar em favor da QI SCD todos os valores que lhe venham a ser cobrados referentes ao IOF decorrentes do Financiamento Imobiliário objeto deste instrumento caso as autoridades competentes entendam que a Operação, por qualquer motivo, não se enquadra nas hipóteses previstas no Decreto 6.306, conforme aplicável, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação neste sentido, ou no menor prazo legal exigido pelas autoridades competentes, independentemente se o assunto estiver sendo discutido judicialmente.

## 10. COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

10.1. Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver de recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente e/ou os Avalistas pagarão as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas razoavelmente incorridas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao Saldo Devedor.

10.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

10.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28, da Lei nº 10.931/04.

## 11. DESPESAS RELATIVAS ÀS GARANTIAS E À EMISSÃO DOS CRI

11.1. Despesas. As Despesas da Operação, conforme descritas no Anexo II, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade da Devedora.

11.2. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Devedora:

- (i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e
- (ii) as Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, também serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, porém com o fluxo de recursos oriundos dos Direitos Creditórios e das Garantias depositados na Conta Centralizadora.

11.3 Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.

11.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária da Devedora.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

11.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a QI SCD em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos que vierem a incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Cédula de forma diversa da estabelecida nesta cláusula ou as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos não se enquadram, por qual utilização dos recursos oriundos da Cédula de forma diversa da estabelecida nesta cláusula ou as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos não se enquadram por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela QI SCD em função de eventual questionamento das autoridades fiscais.

administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente, no menor prazo possível, a contar do seu conhecimento pela QI SCD.

## 12. COMUNICAÇÕES

12.1. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a informar o Credor, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias úteis após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

12.2. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com esta Cédula, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada, nos endereços indicados abaixo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica, da seguinte forma:

Se para o Credor:

### **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A

CEP 01.452-000 - São Paulo/SP

At.: Marcelo Buosi

Telefone: (11) 2626-0447

Correio eletrônico: [operacao@qitech.com.br](mailto:operacao@qitech.com.br)

Se para a Emitente:

### **RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Brasil, 3313, sala 9A-1

CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC

At.: Óscar Matos / Ismael Merlotti

Telefone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: [oscar@embraed.com.br](mailto:oscar@embraed.com.br) / [ismael@embraed.com.br](mailto:ismael@embraed.com.br)

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

Para os Avalistas:

**DIEGO SCHUMACKER ROSA**

Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102

CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC

Telefone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: [diego@embraed.com.br](mailto:diego@embraed.com.br)

**TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**

Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101

CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC

Telefone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: [tatiana@embraed.com.br](mailto:tatiana@embraed.com.br)

Se para a Interviente:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-004 - São Paulo/SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br)

**13. CESSÃO OU ENDOSSO**

13.1. Esta Cédula poderá ser objeto de cessão e endosso, nos termos da legislação aplicável e desta Cédula, e não haverá necessidade de o cessionário/endossatário ser instituição financeira ou entidade a ela equiparada. O cessionário/endossatário ficará sub-rogado em todos os direitos do cedente/endossante, podendo, inclusive, cobrar os juros e demais encargos na forma aqui pactuada.

13.2. Caso o Credor venha a ceder esta Cédula, (i) o cessionário passará a ser credor desta Cédula, sendo o termo Credor atribuído ao cessionário da Cédula; (ii) a Emitente deverá ser informada por escrito sobre qualquer cessão desta Cédula na mesma data de sua ocorrência; e (iii) os custos associados à cessão serão integralmente arcados pelo Credor.

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

13.3. A cessão desta Cédula transferirá a titularidade desta Cédula ao cessionário, cabendo a este, a partir da data da cessão, todos os termos, condições, direitos, pretensões, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e de suas garantias.

13.4. Qualquer sucessor ou cessionário deverá ser tratado pela Emitente como se fosse signatário original desta, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Credor.

13.5. Após o endosso pelo Credor desta Cédula, a Emitente, Avalistas e a Interveniente na qualidade novo credor-endossatário e titular da Cédula, desde já, (A) exoneram o Credor-endossante de toda e qualquer responsabilidade em relação (i) à veracidade e exatidão das informações e documentação fornecidas pela Emitente e Avalistas e demais partes signatárias; (ii) ao acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula; e (iii) ao cumprimento de qualquer obrigação e/ou responsabilidade no âmbito das Condições Precedentes, desta Cédula; e (B) reconhecem a validade da emissão e do endosso desta CCB de forma eletrônica, o que é feito com base no art. 889, §3º, do Código Civil.

13.5.1. A Emitente e os Avalistas estão integralmente cientes e de acordo com o seguinte: (i) qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser ajuizado, àquele portador endossatário da Cédula na data do ajuizamento do litígio ou questionamento; e (ii) o ajuizamento de qualquer ação, judicial ou extrajudicial, pela Emitente contra a QI SCD, na qualidade de Credor, após a QI SCD ter endossado esta para a Interveniente ou terceiro, acarretará na responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e ressarcimento de todo e qualquer custo e despesas que a QI SCD venha a incorrer (incluindo de honorários advocatícios) para defesa de seus direitos no respectivo litígio.

13.6. A Emitente declara, garante e reconhece que, em caso de cessão ou endosso da presente Cédula, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 29 da Lei nº 10.931/04, o cessionário ou endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada nesta Cédula, comprometendo-se a Emitente a não propor quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, para o questionamento da exigibilidade dos valores devidos nos termos desta Cédula, sob pena de nulidade.

## 14. REGISTRO

14.1. Esta Cédula poderá ser registrada na B3, hipótese em que qualquer cessão ou endosso desta Cédula operar-se-á exclusivamente na forma eletrônica, no âmbito do Sistema Nacional de Ativos, ou qualquer outro sistema que vier a substituí-lo.

14.2. Em decorrência da constituição do Aval, esta CCB será levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos da sede e domicílio dos Avalistas, da Emitente e do Credor para completa constituição do ônus e devida publicidade a terceiros, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da Data de Emissão.

## 15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A Emitente declara, na data de assinatura desta Cédula, que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Cédula, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração desta Cédula e dos demais Documentos da Oferta dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes;
- (iv) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes contratuais e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
- (v) esta Cédula é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) a celebração desta Cédula e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja

- vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
- (vii) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
  - (viii) não depende economicamente do Credor, de forma que ambas as Partes são independentes para celebrar a presente Cédula;
  - (ix) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
  - (x) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cédula e/ou aos contratos e compromissos a ela relacionados;
  - (xi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
  - (xii) as discussões sobre o objeto desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
  - (xiii) a celebração do presente instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da nº Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (“Código Tributário Nacional”), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.

15.2. O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

15.3. A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e

SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

15.4. As partes, desde já, concordam que a presente Cédula poderá ser utilizada como lastro para emissão de cédulas de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, bem como concordam com a cessão dos créditos oriundos desta Cédula para tal fim.

15.5. Esta Cédula será emitida em única via eletrônica, sendo apenas a via do Credor denominada de “via-negociável”.

15.6. A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

15.7. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

15.8. As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinadas autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação de qualquer das Partes prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir.

## 16. CERTEZA E LIQUIDEZ

16.1. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o Valor de Principal, Juros, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos.

16.2. Nos termos do caput do art. 28, da Lei 10.931/2004, a Emitente reconhece que a presente Cédula constitui para todos os fins e efeitos, a partir da presente data e independentemente de qualquer outra condição ou evento, título executivo extrajudicial e representativo de dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, de acordo com o valor do crédito liberado, tendo em vista que a constituição da presente Cédula se dá na forma autorizada pelo art. 43 da Lei citada, estando presentes todas as condições para sua exequibilidade.

16.3. Ademais, para fins de determinação da atualização do valor devido, a Emitente reconhece como prova de seu débito o valor do crédito liberado, acrescido dos encargos e demais despesas previstos nesta Cédula, conforme evidenciado em planilhas demonstrativas que integrarão esta Cédula.

## 17. LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

17.1. A comprovação do crédito do Valor de Principal estipulado no item 1 do Quadro acima na Conta Centralizadora será considerada prova cabal da liberação dos recursos decorrentes desta Cédula à Emitente servindo os comprovantes de transferência como prova do desembolso dos recursos.

## 18. FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta Cédula, podendo o Credor, contudo, optar pelo foro da sede da Emitente ou do domicílio dos Avalistas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 30 de março de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida pela RTDR Participações S.A., em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., com aval do Sr. Diego Schumacker Rosa e da Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., 30 de março de 2021)

---

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Emitente*

---

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

*Credor (sem coobrigação)*

---

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Interveniente*

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida pela RTDR Participações S.A., em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., com aval do Sr. Diego Schumacker Rosa e da Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., 30 de março de 2021)

---

**DIEGO SCHUMACKER ROSA**

*Avalista*

---

**TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**

*Avalista*

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

CPF: 216.064.508-75

2. \_\_\_\_\_

Nome: Marina Moura de Barros

CPF: 352.642.788-73

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

<b>N</b>	<b>DATA</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
1	22/04/2021	0,0000%	SIM
2	21/05/2021	0,0000%	SIM
3	23/06/2021	0,0000%	SIM
4	22/07/2021	0,0000%	SIM
5	23/08/2021	0,0000%	SIM
6	23/09/2021	0,0000%	SIM
7	21/10/2021	0,0000%	SIM
8	23/11/2021	0,0000%	SIM
9	23/12/2021	0,0000%	SIM
10	21/01/2022	0,0000%	SIM
11	23/02/2022	0,0000%	SIM
12	23/03/2022	0,0000%	SIM
13	20/04/2022	1,4463%	SIM
14	23/05/2022	1,3935%	SIM
15	23/06/2022	1,4220%	SIM
16	21/07/2022	1,5060%	SIM
17	23/08/2022	1,4558%	SIM
18	22/09/2022	1,5415%	SIM
19	21/10/2022	1,6022%	SIM
20	23/11/2022	1,6102%	SIM
21	22/12/2022	1,6462%	SIM
22	23/01/2023	1,6569%	SIM
23	23/02/2023	1,7225%	SIM
24	23/03/2023	1,7904%	SIM
25	20/04/2023	1,8606%	SIM
26	23/05/2023	1,8515%	SIM
27	22/06/2023	1,8976%	SIM
28	21/07/2023	1,9458%	SIM

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

29	23/08/2023	1,9414%	SIM
30	21/09/2023	2,0747%	SIM
31	23/10/2023	2,1033%	SIM
32	23/11/2023	2,1612%	SIM
33	21/12/2023	2,2494%	SIM
34	23/01/2024	2,2868%	SIM
35	22/02/2024	2,3816%	SIM
36	21/03/2024	2,4535%	SIM
37	23/04/2024	2,4746%	SIM
38	23/05/2024	2,5805%	SIM
39	21/06/2024	2,6920%	SIM
40	23/07/2024	2,7273%	SIM
41	22/08/2024	2,8211%	SIM
42	23/09/2024	2,9210%	SIM
43	23/10/2024	3,0275%	SIM
44	21/11/2024	3,1963%	SIM
45	23/12/2024	3,2655%	SIM
46	23/01/2025	3,4242%	SIM
47	21/02/2025	3,5666%	SIM
48	21/03/2025	3,8030%	SIM
49	23/04/2025	3,8909%	SIM
50	22/05/2025	4,1000%	SIM
51	23/06/2025	4,2719%	SIM
52	23/07/2025	4,4613%	SIM
53	21/08/2025	4,7262%	SIM
54	23/09/2025	4,9346%	SIM
55	23/10/2025	5,2521%	SIM
56	21/11/2025	5,6053%	SIM
57	23/12/2025	5,9455%	SIM
58	22/01/2026	6,4163%	SIM
59	23/02/2026	6,8950%	SIM
60	23/03/2026	7,4475%	SIM
61	23/04/2026	8,0641%	SIM

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Effting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

62	21/05/2026	8,8798%	SIM
63	23/06/2026	9,7127%	SIM
64	23/07/2026	10,8242%	SIM
65	21/08/2026	12,2419%	SIM
66	23/09/2026	14,0033%	SIM
67	22/10/2026	16,4428%	SIM
68	23/11/2026	19,7602%	SIM
69	23/12/2026	24,7420%	SIM
70	21/01/2027	33,1738%	SIM
71	23/02/2027	49,8424%	SIM
72	23/03/2027	100,0000%	SIM

**ANEXO II**  
**DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DA EMITENTE**

**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
B3   CETIP	Registro CRI, CRA	FLAT	R\$ 14.500,00	0,00%	R\$ 14.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.500,00	0,290%
B3   CETIP	Registro CCI/CCB	FLAT	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 500,00	0,010%
B3   CETIP	Depósito CPR/CDCA/CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.500,00	0,030%
KLA ADVOGADOS	Assessor legal	FLAT	R\$ 85.000,00	6,15%	R\$ 90.570,06	R\$ -	R\$ -	R\$ 90.570,06	0,1811%
ISEC	Emissão/Coordenação	FLAT	R\$ 70.000,00	16,33%	R\$ 83.662,01	R\$ -	R\$ -	R\$ 83.662,01	0,1673%
QI SCD	Emissor da CCB	FLAT	R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56	R\$ -	R\$ -	R\$ 87.463,56	0,1749%
Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.756,54	0,0215%
Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 22.000,00	16,33%	R\$ 26.293,77	R\$ 26.293,77	R\$ 262.937,73	R\$ -	0,5259%
Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54	R\$ 10.756,54	R\$ 107.565,44	R\$ -	0,151%
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10	R\$ 50.197,20	R\$ 501.972,03	R\$ -	1,0039%
Link	Contador	MENSAL	R\$ 440,00	0,00%	R\$ 440,00	R\$ 5.280,00	R\$ 52.800,00	R\$ -	0,1056%
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00	R\$ 72.000,00	R\$ -	0,1440%
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 240.000,00	R\$ -	0,4800%
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	R\$ 4.320,00	R\$ 43.200,00	R\$ -	0,0864%
QI SCD	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 2.800,00	14,25%	R\$ 3.265,31	R\$ 39.183,67	R\$ 391.836,73	R\$ -	0,7837%
B3   CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00	R\$ 3.840,00	R\$ 38.400,00	R\$ -	0,0768%

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Eftting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Eftting Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

B3   CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00	R\$	3.360,00	R\$	33.600,00	R\$	-	0,0672%
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários CRI	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$	4.800,00	R\$	48.000,00	R\$	-	0,0960%
B3   CETIP	Custódia de CDCA/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	R\$	12.000,00	R\$	120.000,00	R\$	-	0,2400%
Certificadora	SERVICER	MENSAL	R\$ 3.250,00	11,53%	R\$ 3.673,56	R\$	44.082,74	R\$	440.827,40	R\$	-	
<b>TOTAL</b>						<b>R\$</b>	<b>235.313,93</b>	<b>R\$</b>	<b>2.353.139,33</b>	<b>R\$</b>	<b>288.952,16</b>	

Valor Proporcional a esta CCB

Despesas Flat	Fundo de Despesas
R\$ 72.238,04	R\$ 50.000,00

(\*) Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

## Despesas Extraordinárias

### A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:

- (i) remuneração da instituição financeira credora da CCB;
- (ii) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

- (iii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3, será devida parcela única de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais) para cada CCI, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais) para cada CCI reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
- (iv) a remuneração do Agente Fiduciário será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, 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 dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) 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 dos CRI, de "relatório de horas" à Emitente;
- (v) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (vi) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

- (vii) honorários do assessor legal;
- (viii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (ix) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI, do Servicer e do Agente Escriturador, se houver.
- (x) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), atualizada pelo IPCA;
- (xi) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

#### **B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

**ANEXO III**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

NOME DO EMPREENDIMENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em R\$)						
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024
Hamptons	877.101,66	1.072.785,72	50.659,33	-	-	-	-
Aurora	770.015,78	1.371.994,46	1.977.066,26	2.088.279,01	54.186,24	-	-
Ilhas Marianas	741.600,82	1.156.290,28	1.871.852,45	2.142.582,53	195.102,53	-	-
Santé	184.760,13	236.491,16	786.919,57	1.213.917,78	1.167.149,70	928.607,94	1.640.163,24
TLR	256.003,87	512.007,74	998.232,87	1.946.197,46	2.115.424,44	2.197.042,53	2.932.979,63
L`Atelier	-	-	788.351,11	1.487.231,86	2.944.530,46	1.524.013,49	1.610.471,73
Solaia	-	-	1.032.098,45	1.519.111,54	3.140.188,84	1.346.723,55	3.121.863,84
<b>TOTAL</b>	<b>2.829.482,26</b>	<b>4.349.569,36</b>	<b>7.505.180,03</b>	<b>10.397.320,19</b>	<b>9.616.582,22</b>	<b>5.996.387,51</b>	<b>9.305.478,44</b>

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Marina Moura De Barros, Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Juliane Efftig Matias, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa e Tatiana Schumacker Rosa Cequinel.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A20-FE95-7235-3C26.

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DA EMITENTE RELATIVA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 9 desta CCB e das cláusulas 2.6 e 2.7 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 1ª 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 utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
Total							

Balneário Camboriú, [DATA].

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

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

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

## ANEXO V - MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES

### DECLARAÇÃO

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na JUCESC sob o NIRE 4230004824-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente"), **DECLARA** para os devidos fins sob as penas da legislação em vigor, em relação à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021 pela Emitente em favor da **QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, tendo como interveniente a Isec Securitizadora S.A., e como avalistas (i) **DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 026.610.929-27; e (ii) **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2862844-MTE/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 023.946.289-01, ambos com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063 ("CCB"), em atenção ao disposto no item 5.1, inciso viii da CCB, que permanece, no melhor do seu conhecimento, cumprindo com todas as suas obrigações, não tendo, portanto, incorrido nas hipóteses de vencimento antecipado previstas nos itens 4.1. e 4.2 da CCB.

Balneário Camboriú, [DATA].

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5A20-FE95-7235-3C26> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5A20-FE95-7235-3C26



### Hash do Documento

FDEEF8B0C70B2E0044B3A315AADD3445E8820465DCD6EF371CCBFD304CDD575A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/03/2021 é(são) :

- Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em 31/03/2021 14:37 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marina Moura de Barros - 352.642.788-73 em 31/03/2021 13:03 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Pedro Henrique Coury Mac Dowell - 274.385.698-02 em 31/03/2021 12:51 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Juliane Eftting Matias - 311.818.988-62 em 31/03/2021 12:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcelo Buosi Martins - 380.261.198-51 em 31/03/2021 12:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 31/03/2021 12:15 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos - 011.196.827-54 em 31/03/2021 12:06 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos  
**Tipo:** Certificado Digital
- Diego Schumacker Rosa - 026.610.929-27 em 31/03/2021 12:05 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

Tatiana Schumacker Rosa Cequinel - 023.946.289-01 em  
31/03/2021 12:03 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

