TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 230ª SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.769.451/0001-08

22 de março de 2021

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 230ª SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300340949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

"Agente Fiduciário" ou "Custodiante"	**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Alienações Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas" ou "Garantias Reais"	A alienação fiduciária sobre as cotas de emissão dos Fundos e de titularidade das respectivas alienantes, conforme aplicável, bem como a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, direitos, proventos, lucros,

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos relacionados às cotas a que faça jus as respectivas alienantes, conforme aplicável, constituídas por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	A amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos do item 6.2 abaixo.
"Amortização Programada dos CRI"	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos do item 5.4 abaixo.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral de Titulares de CRI"	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária dos CRI, conforme estabelecido no item 5.1 abaixo.
"Auditor Independente"	O auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado
"Autoridade"	Significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta, entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"Banco Liquidante"	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, série "única", nº 002, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 50% (cinquenta por cento) dos Créditos Imobiliários.
"CNPJ/ME"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	Conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 3269-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.
"Conta de Livre Movimentação"	Conta corrente de titularidade da Devedora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora, na qualidade de alienante, a Securitizadora, na qualidade de credora e o FIM, na qualidade de interveniente anuente.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas - FIIs"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*", celebrado entre o FIM, na qualidade de alienante, a

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	Securitizadora, na qualidade de credora e o FII Ibiza e o FII Pompéia, na qualidade de intervenientes anuentes.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, das 229ª e 230ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas"	O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIIs, em conjunto.
"Coordenador Líder"	**Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Créditos Imobiliários"	100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e todos e quaisquer encargos moratórios, prêmios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514.
"CRI 229ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 229ª série da 4ª emissão da Emissora, com os quais as Alienações Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	serão compartilhadas, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.
"CRI em Circulação"	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização dos CRI"	Cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabelas previstas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é 20 de abril de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.
"Data de Aniversário dos CRI"	Todo dia 20. Caso a data não seja dia útil, será considerado dia útil subsequente
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, qual seja o dia 22 de março de 2021.
"Data de Integralização"	Qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"Data de Pagamento da Remuneração"	Cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.
"Data de Pagamento dos CRI"	Qualquer Data de Amortização dos CRI, Data de Pagamento da Remuneração ou a Data de Vencimento dos CRI.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 20 de março de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
"Debêntures"	As debêntures da primeira série, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, que compreende 82.500 (oitenta e duas mil e quinhentas) debêntures da primeira série, no valor total de R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais) e que foram vinculadas aos CRI pela Emissora, após a emissão da CCI.
"Despesas"	São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Quinta.
"Devedora"	**GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.
"Documentos Comprobatórios"	Os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão das Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	Boletim de Subscrição das Debêntures; bem como **(iv)** o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nos itens "(i)" a "(iii)" acima.
"Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"	Tem o significado descrito no item 4.3.3 abaixo deste Termo de Securitização.
"Documentos da Securitização"	Os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: **(i)** os Documentos Comprobatórios; **(ii)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas; **(iii)** este Termo de Securitização, bem como **(iv)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(vii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita.
"DOU"	Diário Oficial da União.
"Emissão"	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 230ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., objetos do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento). Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora.
"Escritura de Emissão"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*", celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, e a Fiadora.
"Escritura de Emissão de CCI"	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado nesta data pela Emissora, tendo sido nomeado o Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
"Escriturador"	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Amortização Extraordinária"	Os eventos que podem ensejar a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme previstos no item 7.12 da Escritura de Emissão.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme previstos nos itens 8.1 e 8.2 da Escritura de Emissão.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
"Fiadora"	**GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07.
"Fiança"	A garantia fidejussória outorgada pela Fiadora por meio da Escritura de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas.
"FIM"	Significa o Oita Fundo de Investimento Multimercado, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 40.190.576/0001-83.
"FII Ibiza"	Significa o Ibiza Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 39.375.158/0001-81.
"FII Pompéia"	Significa o Pompeia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 39.449.207/0001-83.
"Fundos"	Em conjunto, FIM, FII Ibiza e FII Pompéia.
"Fundo de Despesas"	As reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva"	As reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas a sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas nos termos da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
"Garantias"	As Alienações Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas e a Fiança, quando referidas em conjunto.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis"	Os imóveis de propriedade de subsidiárias da Devedora descritos no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.
"Índice Substitutivo"	O novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial.
"Instrução CVM 414"	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 476"	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"Instrução CVM 539"	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 547"	A Instrução CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, conforme alterada.
"Instrução CVM 625"	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 625, de 14 de maio de 2020
"Investidores Profissionais"	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
"Investidores Qualificados"	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"Investidores"	Os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.
"Investimentos Permitidos"	Os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora podem ser aplicados, a critério da Emissora.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IRPJ"	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Jurisdição de tributação favorecida.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"JUCESP"	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	A legislação aplicável emitida referente a lavagem de dinheiro e anticorrupção, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* of 1977 e do *UK Bribery Act* (UKBA).
"Obrigações Garantidas"	Todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidos, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão das Debentures e nos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário das Debentures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debentures, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debentures, ao Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos e aos Encargos Moratórios; e de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
"Oferta Restrita"	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM.
"Operação de Securitização"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.
"Período de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"Prazo de Vencimento"	2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização das Debêntures"	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, correspondente **(i)** ao valor nominal unitário das Debêntures, na primeira data de integralização, ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em datas de integralização posteriores à primeira data de integralização, ao valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração, nos termos da Escritura de Emissão. Na Data de Integralização, a Securitizadora reterá os valores devidos para fins de constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, sendo certo que tais valores serão deduzidos do Preço de Integralização das Debêntures.
"Prêmio Resgate Antecipado Facultativo"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.4 abaixo.
"Prêmio Resgate Antecipado Venda de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.5 abaixo.
"Reestruturação dos CRI"	Os eventos relacionados a alteração **(i)** das garantias reais, **(ii)** do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; **(iii)** das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou **(iv)** de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

"Recursos"	Os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
"Remuneração" ou "Remuneração dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 5.2 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 6.1 abaixo
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM Nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"Spread"	Tem o significado atribuído no item 5.2 abaixo.
"Taxa de Administração"	A taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 1.493,96 (mil quatrocentos e noventa e três reais e noventa e seis centavos) (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), liquido de tributos, atualizado anualmente pelo IPCA.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.
"Titulares de CRI"	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1 abaixo
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação do IPCA, calculado de forma exponencial e

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

	cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, nos termos do item 5.1 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, qual seja R$1.000,00 (mil reais).

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

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta Restrita, bem como a subscrição das Debêntures foram autorizadas pela Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 25 de janeiro de 2019, e no jornal "O Dia SP", na edição dos dias 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.4. A emissão das Debêntures, a outorga das Garantias e a assinatura, pela Devedora e pela Fiadora, conforme o caso, dos Documentos da Securitização dos quais são partes foram aprovados com base nas deliberações tomadas **(i)** na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 22 de março de 2021; e **(ii)** na Reunião de Conselho de Administração da Fiadora, realizada em 26 de fevereiro de 2021, cujas atas serão arquivadas na JUCESP e publicadas no DOU e no jornal "Diário do Comércio".

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

2.3.1. A subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão, pelo Preço de Integralização das Debêntures.

2.3.2. A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, descontado dos valores referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas, nos termos do item 15.7 abaixo.

2.3.3. O Preço de Integralização das Debêntures devido, pela Emissora, em razão da subscrição e integralização das Debêntures vinculados aos CRI será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

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

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. Uma via (i) da Escritura de Emissão de CCI, (ii) da Escritura de Emissão e (iii) deste Termo de Securitização deverão ser mantidos pelo Custodiante.

2.6.1. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão.

2.7.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituídos especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.7.2. Conforme definido na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas, pela Devedora, na Escritura de Emissão deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.7.3. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da Fiança, das Garantias Reais e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414:

(i) Emissor da CCI: Emissora;

(ii) Devedora dos Créditos Imobiliários: Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão De Ativos Imobiliários S.A.;

(iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis de propriedade e sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;

(iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;

(v) Matrículas dos Imóveis: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(vi) Situação do Registro: Os Imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas indicadas no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização;

(vii) Habite-se: Consta no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização a indicação dos Imóveis que possuem Habite-se;

(viii) Regime de Incorporação: Os Imóveis estão ou não sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicados no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização;

(ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivalente R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais);

(x) Correção Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados pela variação do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão; e

(xi) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(i) Emissão: Esta é a 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

(ii) Série: Esta é a 230ª série no âmbito da 4ª (quarta) emissão da Emissora.

(iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 82.500 (oitenta e dois mil e quinhentos) CRI.

(iv) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(v) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 22 de março de 2021.

(vii) Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será 20 de março de 2028.

(viii) Prazo de Vencimento: 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão.

(ix) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

(x) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(xi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos respectivos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista no item 5.1 abaixo.

(xii) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios prefixados, incidentes *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, equivalentes ao Spread, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2.1 abaixo.

(xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme datas previstas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Programada dos CRI é 20 de abril de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.

(xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de abril de 2021 e o último, na Data de Vencimento, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

(xv) Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.

(xvi) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

(xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança e pelas Garantias Reais.

(xviii) Subordinação: Não há.

(xix) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xx) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

(xxi) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora.

(xxii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

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

(xxiv) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação; e **(iii)** estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

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

3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição e serão integralizados à vista pelos Investidores Profissionais nos termos do respectivo boletim de subscrição que deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(i)** estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado o item 3.3.3 abaixo; e **(iii)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

3.3.3. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.3.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.3.6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que a integralização da totalidade dos CRI é uma condição precedente para a integralização das Debêntures.

3.3.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como **Anexo II**, **Anexo III** e **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização declarações emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

4.3. Os Recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados pela Devedora ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora anteriormente à emissão dos CRI, relacionados à aquisição dos Imóveis, nos montantes descritos no **Anexo II** da Escritura de Emissão e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

4.3.1. Na mesma Data de Integralização, os Recursos serão integralmente utilizados para o reembolso dos gastos, custos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição dos Imóveis.

4.3.2. A Devedora enviou ao Agente Fiduciário e à Emissora, comprovantes de transferências eletrônicas bancárias, boletins de subscrição, documentos societários, termos de quitação e outros documentos relevantes, que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição dos Imóveis, em valor equivalente aos dos Créditos Imobiliários na Data de Integralização. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário confirmou em data anterior a data de assinatura da Escritura de Emissão a verificação do emprego dos Recursos.

4.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, a qualquer tempo, solicitar, a Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao reembolso de gastos e despesas, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. ("Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos").

4.3.4. A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos Recursos previamente às assinaturas da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização.

4.3.5. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Emissora presumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

4.3.6. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Devedora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.3.7. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos Recursos.

4.3.8. A Emissora, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário declaração, conforme Anexo X, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários de sua emissão.

4.3.9. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o item 4.3.2 acima, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta.

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

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (valor nominal unitário e atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver), conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, e apurado da seguinte forma:

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

onde:

K = número de ordem de NI_k.

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo "dut" um número inteiro.

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização dos CRI.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA NIk utilizado no mês anterior. Para a primeira Data de Atualização dos CRI, será considerado o valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização dos CRI.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária dos CRI:

(i) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

(iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

(iv) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(v) Caso o IPCA não tenha sido divulgado até a Data de Atualização das Debêntures, será utilizada a última divulgação do índice.

(vi) Será considerada Data de Aniversários dos CRI todo dia 20. Caso a data não seja dia útil, será considerado dia útil subsequente.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Spread" e "Remuneração dos CRI").

5.2.1. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, apurado mensalmente de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

VNa = Conforme definido acima.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

Onde:

Taxa = Taxa de juros fixa, equivalente a 6,25 (seis inteiros e vinte e cinco centésimos).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Emissora deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Lei das Sociedades por Ações, para escolha de novo índice ("Índice Substitutivo"). Caso **(i)** não haja acordo entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

5.3.1. Não obstante o disposto no item 5.3 acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator "C" no cálculo da

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.4. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme tabelas previstas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é 20 de abril de 2021 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

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

VNa = Conforme definido acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecido no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

5.5. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

5.5.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre **(i)** o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

CLÁUSULA SEXTA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Vencimento Antecipado observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso, em qualquer das hipóteses previstas na Escritura de Emissão, seja realizado, pela Devedora, o resgate antecipado facultativo das Debêntures e o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, em razão de um Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou um Resgate Antecipado Venda de Ativos (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão; **(iii)** caso haja adesão dos titulares de CRI a uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora; ou **(iv)** caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral para deliberação acerca do Índice Substitutivo, nos termos do item 5.3 acima ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.1.1. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (i) do item 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2. Na Assembleia Geral prevista no item 6.1.1 acima, os titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora.

6.1.3. Na hipótese: **(i)** da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da Assembleia Geral prevista no item 6.1.1 acima; ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no item 6.1.2. acima, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.1.4. Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas no item 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata o item 6.1.2 acima, conforme aplicável, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se aplicáveis ("Saldo Devedor"), acrescido ainda,

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

exclusivamente nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) previsto no inciso (ii) do item 6.1 acima, de prêmio *flat* definido de acordo com a data de realização do referido resgate ("Prêmio Resgate Antecipado Facultativo"):

Data do resgate antecipado das Debêntures	Prêmio Flat
A partir de 22 de março de 2024 (inclusive) até 22 de março de 2025 (exclusive)	1,75%
A partir de 22 de março de 2025 (inclusive) até 22 de março de 2026 (exclusive)	1,50%
A partir de 22 de março de 2026 (inclusive) até 22 de março de 2027 (exclusive)	1,00%
A partir de 22 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	Não aplicável

6.1.5 Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas no item 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata o item 6.1.2 acima, conforme aplicável, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo **(i)** Saldo Devedor, acrescido ainda, exclusivamente nos casos de Resgate Antecipado Venda de Ativos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debentures) previsto no inciso (ii) do item 6.1 acima, **(ii)** de prêmio *flat* incidente sobre 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, equivalente a: **(a)** 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 19 de setembro de 2021 (inclusive) e 20 de março de 2022 (exclusive) e **(b)** 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a partir do 20 de março de 2022 (inclusive) ("Prêmio Resgate Antecipado Venda de Ativos"); **(iii)** todos os valores recebidos pela Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Venda de Ativos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures que sobejarem ao pagamento dos itens (i) e (ii) acima;

6.1.6 O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

6.1.7 O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.1.8 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Securitizadora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

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

6.2 Amortização Extraordinária dos CRI. A Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão).

6.2.1. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI pelo pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, observados os limites previstos na Escritura de Emissão, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de prêmio *flat* equivalente a: **(ii.a)** 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 19 de setembro de 2021 (inclusive) e 20 de março de 2022 (exclusive); e **(ii.b)** 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a partir de 20 de março de 2022 (inclusive).

6.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência da amortização extraordinária das Debêntures repassados aos Titulares de CRI na Data de Amortização imediatamente subsequente.

6.2.3. A Amortização Extraordinária dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

6.2.4. A Amortização Extraordinária CRI deverá ser comunicada pela Securitizadora à B3 e aos Titulares de CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.2.5. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização dos CRI, e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto na presente cláusula incidirá sobre o valor da Amortização Extraordinária CRI, líquido de tais pagamentos da Amortização dos CRI e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

6.3. Excussão das Garantias: Caso a Securitizadora não receba os valores necessários ao pagamento do Resgate Antecipado dos CRI e/ou da Amortização Extraordinária dos CRI aos titulares de CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, observado o disposto na Escritura de Emissão e neste Termo.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

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

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos dos itens 11.12 e 15.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xi) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

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

(xiv) manter:

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

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

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

(xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

7.3. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar a CVM um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.5. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.6. A Securitizadora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;

(vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização.

(viii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;

(ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(x) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xi) este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xiii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xiv) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

7.6.1. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS E DO COMPARTILHAMENTO DAS GARANTIAS

8.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as Garantias em garantia das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

8.2. Compartilhamento de Garantia. Os direitos e garantias decorrentes das Garantias, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados pela Securitizadora com os titulares dos CRI e os titulares dos CRI 229ª Série.

8.2.1. Os Titulares de CRI e os titulares dos CRI 229ª Série são credores e beneficiários em conjunto, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias, na proporção do saldo devedor dos CRI e dos CRI 229ª Série que cada um deles é titular ("Parte Ideal").

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

8.2.2. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI e os titulares dos CRI 229ª Série compartilharão de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:

(i) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares de CRI e aos titulares dos CRI 229ª Série, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;

(ii) valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares de CRI e dos titulares dos CRI 229ª Série deixar de receber sua Parte Ideal;

(iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e dos CRI 230ª Série; ou

(iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI e dos CRI 230ª Série e/ou das Garantias auferidos pelos Titulares de CRI, pelos titulares dos CRI 229ª Série e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.2.3. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias, a Emissora será responsável por: **(i)** calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI e titular dos CRI 229ª Série, na proporção de sua Parte Ideal; **(ii)** notificar todos os Titulares de CRI e os titulares dos CRI 229ª Série a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (i) acima; e **(iii)** realizar o repasse dos valores aos Titulares de CRI e aos titulares de CRI 229ª Série.

8.2.4. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Securitizadora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias, deverá ser partilhado com os Titulares de CRI e com os titulares dos CRI 229ª Série na forma determinada no item 8.2 acima e observado o disposto na Escritura de Emissão.

8.3. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

8.4. A Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para a execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, observado o disposto na Escritura de Emissão, neste Termo e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas.

9. CLÁUSULA NONA – DA CONTA CENTRALIZADORA

9.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Securitizadora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

9.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.

9.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.1.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.2. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro,

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

10.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

10.8. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

10.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(i) a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pelo Custodiante;

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e

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

10.9.2. Taxa de Administração. A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R$1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais), líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;

(iii) Recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) Recomposição do Fundo de Reserva

(v) Remuneração dos CRI

(vi) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado; e

(vii) Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

10.10.1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas no item 10.10, (i) acima.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição da Fiança, das Garantias Reais e da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão das Debêntures e a constituição das Garantias Reais não se encontram devidamente registrados na junta comercial;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;

(x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

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

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

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula Décima Terceira abaixo;

(xiv) comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

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

(xvii) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xviii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xix) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do Artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 15 Resolução CVM 17; e

(xxii) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto no item 15 abaixo.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos **(i)** da Devedora; ou **(ii)** caso a Devedora não faça os pagamentos, do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro.

11.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário,

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista no item 11.5 acima, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à **(i)** comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.7. As remunerações definidas nos itens 11.5 e 11.6 acima serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário.

11.8. As remunerações definidas nos itens 11.5 e 11.6 acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.9. Caso a Emissora, exclusivamente em razão do atraso no pagamento pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, atrase o pagamento da remuneração prevista nos itens 11.5 e 11.6 acima, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois) flat sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento da remuneração prevista no item 11.5 acima por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios acima serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora ou do Patrimônio Separado.

11.10. Os valores referidos nos itens 11.5 e 11.6 acima já estão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e serão acrescidos de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

11.11. No caso de inadimplemento da Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento de todas as despesas necessárias, razoáveis e devidamente comprovadas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo ou contra o Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI, com exceção de eventuais despesas com os procedimentos de excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, os quais não precisam de prévia aprovação dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias.

11.12. A remuneração definida nos itens 11.5 e 11.6 acima não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam razoáveis e comprovadas que sejam necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento de garantias reais, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Emissora às expensas da Devedora, observado que, para fins deste item, as despesas acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser, caso possível, pré-aprovadas pela Devedora.

11.13. O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.14. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.13 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI que

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.

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

11.16. O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

11.18. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

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

11.20. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

11.21. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

(i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;

(ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e

(iii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.21.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se convocada a Assembleia Geral e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

11.21.2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

12.1.2. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.1.3. A Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca da forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado será convocada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ocorrência de qualquer um dos eventos indicados no item 12.1 acima e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento dos CRI em Circulação.

12.1.4. A respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.1.5. A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. A não realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

12.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

12.3. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, nos termos abaixo.

13.2. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma prevista no item 18.1 abaixo, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, observado o disposto no item 12.1.3. acima.

13.4.1. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

13.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

13.4.3. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura de Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado no item 13.4 acima, de 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

13.4.4. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos do item 12.1.5 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

13.5. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

13.7. A Assembleia Geral realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião ou **(ii)** de forma remota, nos termos da Instrução CVM 625. No caso de Assembleia Geral na sede da Emissora, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.9. A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

13.10. Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável ou neste Termo de Securitização, quaisquer matérias deverão ser aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

13.11. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares de CRI ou os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

13.12. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Patrimônio Separado, serão convocadas na forma prevista no item 18.1 abaixo.

13.13. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

13.14. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

13.15. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de junho de cada ano.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FUNDO DE RESERVA

14.1. Fundo de Reserva. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituído Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no montante mínimo correspondente a 3 (três) vezes o valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior, observado que, até que ocorra o pagamento da primeira parcela de Remuneração, o Fundos de Reserva será constituído no montante de R$ 1.014.287,35 (um milhão, quatorze mil, duzentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos de real).

14.2. O Fundo de Reserva será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)** eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas e não pagas; e **(iv)** para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.

14.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora.

14.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

14.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

de Reserva, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

Despesas da Emissão

15.1. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

15.1.1. A remuneração definida no item 15.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.2. Os valores referidos no item 15.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Despesas do Patrimônio Separado

15.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

(iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI;

(v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Devedora, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

Responsabilidade dos Titulares de CRI

15.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 15.1. e 15.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:

15.4. Observado o disposto nos itens 15.1, 15.2. e 15.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 15.1 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

15.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "ii" do item 15.4 acima, as despesas a serem aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos dos Titulares dos CRI e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

Custos Extraordinários

15.5. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

15.5.1. Será devida pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e **(ii)** R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Fundo de Despesas

15.6. Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, no valor mínimo de R$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

15.7. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, o valor de R$200.000,00 (duzentos mil reais) na Conta Centralizadora para a constituição de fundos de despesas para o pagamento de despesas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão, conforme previsão no Anexo III da Escritura de emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

15.7.1. Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora evidenciará tal fato à Devedora, mediante notificação, que deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora.

15.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

15.7.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

15.8. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

15.9. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos do item 15.7.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente poderá ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral, a liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

15.10. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista no item 15.9 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

15.11. *Obrigação de Indenização*. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

incorrida pela Emissora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

15.12. O pagamento de qualquer indenização referida no item 15.10 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Emissora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Emissora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora.

15.13. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

15.14. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

16.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

16.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

16.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.2.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.2.3. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

16.2.5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Pelo disposto no artigo 3º, parágrafo 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

16.2.6. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.2.7. Pessoas jurídicas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

16.3.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como JTF, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

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

16.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou a Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

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

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

17.4. Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

17.6. <u>Riscos Relacionados à Emissora</u>

Os 5 (cinco) principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

17.6.1. Manutenção de Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

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

17.6.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

17.6.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

17.7. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

17.7.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

17.7.2. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

17.7.3. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

17.7.4. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

17.7.5. Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos da Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados no Fundo de Despesas retido na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

17.8. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

17.8.1. Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

17.8.2. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias.

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

17.8.4. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

17.8.5. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

17.8.6. Baixa Liquidez no Mercado Secundário. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

17.8.7. A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.

17.8.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

17.8.9. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

17.8.10. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

17.8.11. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

17.8.12. Inexistência de classificação de risco dos CRI. A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

17.8.13. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora. Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

17.9. Riscos dos Créditos Imobiliários

17.9.1. Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

17.9.2. O risco de concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

17.9.2.1. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

17.9.2.2. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

17.9.2.3. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

17.9.3. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

17.9.3.1. A Devedora é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

17.9.3.2. Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

17.9.4. Os contratos financeiros da Devedora contam com cláusulas restritivas.

17.9.4.1. A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a falha no pagamento de encargos mensais ou de qualquer outra importância previstas nos referidos contratos. Alguns destes compromissos já foram descumpridos pela Devedora, resultando, inclusive, na renegociação de alguns contratos financeiros, e poderão vir a ser novamente descumpridos.

17.9.4.2. Caso a Devedora não cumpra com os covenants previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora não seja capaz de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.

17.9.4.3. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora possuem cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora como por exemplo, em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras. O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados

17.9.5. A Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas sobre 20% (vinte por cento) das cotas de emissão do FIM, não terá eficácia quando da emissão das Debêntures

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

17.9.5.1. A Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas sobre 20% (vinte por cento) das cotas de emissão do FIM ("Parcela das Cotas Alienadas FIM") terá sua eficácia condicionada à apresentação, pela Devedora, do termo de liberação assinado pelo Banco Máxima S.A., atual credor e proprietário fiduciário da Parcela das Cotas Alienadas FIM ("Condição Suspensiva"). Desta forma, não será possível executar a Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos com relação à Parcela das Cotas Alienadas FIM até a implementação da Condição Suspensiva. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e vencimento antecipado das Debêntures previamente à implementação da Condição Suspensiva, a Securitizadora não terá qualquer direito sobre a Parcela das Cotas Alienadas FIM, podendo impactar adversamente o recebimento dos Créditos Imobiliários.

17.9.6. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

17.9.7. Risco de Não Registro da Escritura de Emissão das Debêntures. A Escritura de Emissão das Debêntures não se encontra registrada perante a junta comercial competente na data de assinatura deste Termo, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa e correta constituição dos Créditos Imobiliários, principalmente em decorrência da burocracia e exigências da junta comercial.

17.9.8. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor.

17.10. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

17.10.1. Política Econômica do Governo Federal. O Governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(vii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

17.10.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

17.10.3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

17.10.4. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

17.10.5. Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

17.10.6. Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI serão comunicados sempre por escrito, por meio de aviso publicado, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão realizadas, mediante publicação no DOU e no jornal "O Dia" ou outro jornal de grande circulação, sendo certo que a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI a alteração dos meios de publicação dos atos e decisões relativos aos CRI e, em ambos os casos, encaminhar tais publicações ao Agente Fiduciário e à B3.

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

18.3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM cujos custos serão arcados pela Emissora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REGISTRO DO TERMO

19.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constate do Anexo V ao presente Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil,

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo.

20.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, 1123 - 21º andar - CJ 215

Itaim Bibi - São Paulo - SP | 04533-004

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

At: Departamentos de Gestão e Jurídico

Tel.: 11 – 3320-7474

E-mails: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Aos cuidados de: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira

21.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

21.3. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

21.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 21.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – LEI APLICÁVEL E FORO

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 3

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 22 de março de 2021

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado em 22 de março de 2021)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

_____

Nome: Juliane Effting Matias

Cargo: Diretora

CPF/ME: 311.818.988-62

_____

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 122.277.507-74

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado em 22 de março de 2021)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

CPF/ME: 058.133.117-69

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado em 22 de março de 2021)

Testemunhas:

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires	Nome: Marina Moura de Barros
RG: 23099843 - SSP/SP	RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF/ME: 216.064.508-75	CPF/ME: 352.642.788-73

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

n	Data	Tai	Incorpora Juros
1	20/04/2021	0,3274%	NÃO
2	20/05/2021	0,3284%	NÃO
3	21/06/2021	0,3295%	NÃO
4	20/07/2021	0,3306%	NÃO
5	20/08/2021	0,3317%	NÃO
6	20/09/2021	0,3328%	NÃO
7	20/10/2021	0,3339%	NÃO
8	22/11/2021	0,3351%	NÃO
9	20/12/2021	0,3362%	NÃO
10	20/01/2022	0,3373%	NÃO
11	21/02/2022	0,3385%	NÃO
12	21/03/2022	0,3396%	NÃO
13	20/04/2022	0,3408%	NÃO
14	20/05/2022	0,3419%	NÃO
15	20/06/2022	0,3431%	NÃO
16	20/07/2022	0,3443%	NÃO
17	22/08/2022	0,3455%	NÃO
18	20/09/2022	0,3467%	NÃO
19	20/10/2022	0,3479%	NÃO
20	21/11/2022	0,3491%	NÃO
21	20/12/2022	0,3503%	NÃO
22	20/01/2023	0,3515%	NÃO
23	22/02/2023	0,3528%	NÃO
24	20/03/2023	0,3540%	NÃO
25	20/04/2023	1,6667%	NÃO
26	22/05/2023	1,6949%	NÃO
27	20/06/2023	1,7241%	NÃO
28	20/07/2023	1,7544%	NÃO
29	21/08/2023	1,7857%	NÃO
30	20/09/2023	1,8182%	NÃO
31	20/10/2023	1,8519%	NÃO
32	20/11/2023	1,8868%	NÃO
33	20/12/2023	1,9231%	NÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

34	22/01/2024	1,9608%	NÃO
35	20/02/2024	2,0000%	NÃO
36	20/03/2024	2,0408%	NÃO
37	22/04/2024	2,0833%	NÃO
38	20/05/2024	2,1277%	NÃO
39	20/06/2024	2,1739%	NÃO
40	22/07/2024	2,2222%	NÃO
41	20/08/2024	2,2727%	NÃO
42	20/09/2024	2,3256%	NÃO
43	21/10/2024	2,3810%	NÃO
44	20/11/2024	2,4390%	NÃO
45	20/12/2024	2,5000%	NÃO
46	20/01/2025	2,5641%	NÃO
47	20/02/2025	2,6316%	NÃO
48	20/03/2025	2,7027%	NÃO
49	22/04/2025	2,7778%	NÃO
50	20/05/2025	2,8571%	NÃO
51	20/06/2025	2,9412%	NÃO
52	21/07/2025	3,0303%	NÃO
53	20/08/2025	3,1250%	NÃO
54	22/09/2025	3,2258%	NÃO
55	20/10/2025	3,3333%	NÃO
56	20/11/2025	3,4483%	NÃO
57	22/12/2025	3,5714%	NÃO
58	20/01/2026	3,7037%	NÃO
59	20/02/2026	3,8462%	NÃO
60	20/03/2026	4,0000%	NÃO
61	20/04/2026	4,1667%	NÃO
62	20/05/2026	4,3478%	NÃO
63	22/06/2026	4,5455%	NÃO
64	20/07/2026	4,7619%	NÃO
65	20/08/2026	5,0000%	NÃO
66	21/09/2026	5,2632%	NÃO
67	20/10/2026	5,5556%	NÃO
68	20/11/2026	5,8824%	NÃO
69	21/12/2026	6,2500%	NÃO
70	20/01/2027	6,6667%	NÃO
71	22/02/2027	7,1429%	NÃO
72	22/03/2027	7,6923%	NÃO
73	20/04/2027	8,3333%	NÃO
74	20/05/2027	9,0909%	NÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

75	21/06/2027	10,0000%	NÃO
76	20/07/2027	11,1111%	NÃO
77	20/08/2027	12,5000%	NÃO
78	20/09/2027	14,2857%	NÃO
79	20/10/2027	16,6667%	NÃO
80	22/11/2027	20,0000%	NÃO
81	20/12/2027	25,0000%	NÃO
82	20/01/2028	33,3333%	NÃO
83	21/02/2028	50,0000%	NÃO
84	20/03/2028	100,0000%	NÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 230 ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da ISEC Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

São Paulo, 22 de março de 2021

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 230ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

São Paulo, 22 de março de 2021

ISEC SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 230ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da ISEC Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 22 de março de 2021

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" firmado em 22 de março de 2021 com a **ISEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que em 22 de março de 2021 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de março de 2021

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ nº: 15.227.994/0004-01 Representante Legal: Matheus Gomes Faria CPF: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) Número da Emissão: 230ª Emissão Número da Série: 4ª Emissor: ISEC Securitizadora S.A. Quantidade: 82.500 CRI

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de março de 2021

_____

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO VII

EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 6ª Série
Valor da emissão:	R$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	08 de agosto de 2012
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 50ª Série
Valor da emissão:	R$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA REAL
Data de emissão:	18 de outubro de 2019
Data de vencimento:	12 de dezembro de 2022
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 90ª Série
Valor da emissão:	R$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Data de emissão:	09 de setembro de 2020
Data de vencimento:	03 de outubro de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª – 124ª Série
Valor da emissão:	R$ 11.900.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de julho de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª – 125ª Série
Valor da emissão:	R$ 2.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de julho de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 155ª Série
Valor da emissão:	R$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50.000
Espécie e garantias envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23 de dezembro de 2020
Data de vencimento:	16 de novembro de 2030
Taxa de Juros:	DI + 1,30% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO VIII

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula do Imóvel	Endereço	Empreendimento objeto de destinação de outra emissão de CRI	Possui Habite-se	Está sob regime de incorporação?
Hotel Fasano Itaim	197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Subdcondomínio 02, Subdcondomínio 04 e Subdcondomínio 05	n.º 704, 706 e 716 da Rua Pedroso Alvarenga, n.º 17, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90 e 96, 100 e 30, da Rua Galeno Revoredo, n.º 71, 87, 89, 95 da Rua Anacetuba e n.º 67, 73, 81, 89/95 e 105 da Rua Tapinas	Não	Não	Sim
Studios	197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Subcondomínio 03	n.º 704, 706 e 716 da Rua Pedroso Alvarenga, n.º 17, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90 e 96, 100 e 30, da Rua Galeno Revoredo, n.º 71, 87, 89, 95 da Rua Anacetuba e n.º 67, 73, 81, 89/95 e 105 da Rua Tapinas	Não	Não	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO IX

PLANILHA DE REEMBOLSO DE DESPESAS

Matrícula do Imóvel	Imóveis	Empresa	Valor Bruto (R$)
197.208 do 4 º RGI - SP	Unidade Autônoma Hotel (Subdcondomínio 02), Restaurante n.º 02 (Subcondomínio 04), Café (Subcondomínio 05), conforme descritos no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208.	Fundo de Investimento Imobiliário Pompéia	R$ 218.000.000,00
197.208 do 4 º RGI - SP	Unidade Autônoma Studios (Subcondomínio 03- assim descrito no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208) - identificados como studios 401, 402, 405 até 421, 511, 621, 701 até 703, 705 até 708, 711, 712, 720, 721	Ibiza Fundo de Investimento Imobiliário	R$ 30.000.000,00

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

ANEXO X

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA SOBRE O REEMBOLSO DE DESPESAS

A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série de sua 4ª Emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, **declara**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito dos CRI não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em crédito imobiliários de sua emissão.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 22 de março de 2021

ISEC SECURITIZADORA S.A.

_____

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Moura De Barros, Eduardo De Mayo Valente Caires, Matheus Gomes Faria, Luisa Herkenhoff Mis e Juliane Effting Matias.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código C6CC-7A6F-DD95-7E26.

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/C6CC-7A6F-DD95-7E26 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: C6CC-7A6F-DD95-7E26

Hash do Documento

747BB4ECAB2BA7594EDEDA8E38F53299A7030AE0382B33AAF0460F4A91683960

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/03/2021 é(são) :

- Marina Moura De Barros - 352.642.788-73 em 22/03/2021 21:43 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em 22/03/2021 19:22 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria - 058.133.117-69 em 22/03/2021 18:24 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 22/03/2021 17:53 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 22/03/2021 17:37 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital