

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS  
348ª, 349ª e 350ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**I – PARTES**

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

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”, e, em conjunto com a Emissora, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”).

**II - CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 19 de agosto de 2021, a Emissora promoveu a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries de sua 4ª Emissão, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), ainda não subscritos e integralizados, estando vigente o prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476; e
- (ii) A Emissora, com a anuência do Agente Fiduciário, pretende aditar o Termo de Securitização por meio do presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Emissora* (“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”), com o intuito de alterar o Termo de Securitização.

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA RETIFICAÇÃO**

**1.1.** Por meio do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, as Partes resolvem alterar a os itens 4.1 e 6.12 do Termo de Securitização, os quais passarão a vigor, retroativamente à Data de Emissão dos CRI, com as seguintes respectivas redações:

*“4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

1. Emissão: 4ª Emissão;
2. Séries: 348ª, 349ª e 350ª;
3. Quantidade de CRI: 33.000 (trinta e três mil), sendo 19.700 (dezenove mil) para a 348ª Série, 4.800 (quatro mil e oitocentas) para a 349ª Série e 8.500 (oito mil e quinhentas) para a 350ª Série;
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais dois milhões e duzentos mil reais), sendo R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais) para a 348ª Série, R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para a 349ª Série e R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para a 350ª Série;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.117 (mil cento e dezessete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE.
8. Juros Remuneratórios: **8,8000%** a.a. (oito inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano);
9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Amortização: No vencimento, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTM);
13. Data de Emissão: 19 de agosto de 2021;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;
15. Data de Vencimento Final: 09 de setembro de 2024;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo I** do Termo de Securitização;
18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de

*Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva;*

**19.** *Garantia flutuante: Não há;*

**20.** *Coobrigação da Emissora: Não há; e*

**21.** *Classificação de risco: Não há.*

*(...)*

**"6.12. Integralização:** *Os CRI serão integralizados à vista pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão, na data da primeira integralização dos CRI ("Preço de Integralização")."*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO**

**2.1** O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização diz respeito exclusivamente à alteração aqui expressamente prevista, permanecendo inalterada e integralmente em vigor as demais cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização desde que não conflitantes com o presente Primeiro Aditamento.

**2.2** Nesse sentido, o Termo de Securitização passará a vigorar integralmente na forma do **ANEXO A** ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**3.1** Este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e eventuais sucessores.

**3.2** Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos termos do Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, exceto se de outra forma disposto neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

**3.3** O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**3.4** Ficam ratificadas as disposições para solução de conflitos prevista no Termo de Securitização, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

---

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei nº

14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 30 de agosto de 2021.

*(ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA)*

[PÁGINA DE ASSINATURAS INTEGRANTE DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 348ª, 349ª E 350ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 30 DE AGOSTO DE 2021]

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Cessionária*

Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações  
CPF: 311.818.988-62  
RG: 34.309.220-7 SSP/SP

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
Cargo: Procurador  
CPF: 216.064.508-75  
RG: 23.099.843-4 SSP/SP

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Diretor  
CPF: 058.133.117-69  
RG: 0115418741

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver  
RG: 37.942.128-8  
CPF: 498.525.348-07

---

Nome: Gabriel Souza Soares  
RG: 37.472.081-2  
CPF: 426.368.888-02

**ANEXO A**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 348ª, 349ª e 350ª SÉRIES  
DA 4ª EMISSÃO DA**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

## ÍNDICE

<b>I – PARTES</b> .....	8
<b>II – CLÁUSULAS</b> .....	8
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	8
CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO.....	18
CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	21
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI .....	21
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	23
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	29
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	32
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO .....	33
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	33
CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	35
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	38
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	43
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	43
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	45
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	52
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	54
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE .....	57
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO.....	58
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES .....	58
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	58
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	59
<b>ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI</b> .....	61
<b>ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	62
<b>ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA</b> .....	64
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO</b> .....	65
<b>ANEXO V – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE</b> .....	66

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

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

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”)

**RESOLVEM** celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização* (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“Adquirentes”:  
Os promitentes adquirentes das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento, e devedores dos Recebíveis;

“Agente Fiduciário”:  
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:  
A alienação fiduciária, nos termos da lei nº 9.514/97, das Unidades Autônomas, a ser outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na forma prevista no Contrato de Cessão;

<u>"Amortização Extraordinária Compulsória"</u> :	A amortização extraordinária da CCB a qualquer tempo, de forma parcial ou total, de forma automática e em cumprimento à Cascata de Pagamentos, sem incidência de qualquer prêmio ou multa;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa"</u> :	A amortização extraordinária da CCB a qualquer tempo, de forma parcial ou total, devendo a Devedora comunicar sua intenção de amortizar extraordinariamente esta cédula com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência à realização do evento de amortização, devendo ser realizada pelo Saldo Devedor desta Cédula e acrescido do Prêmio de Pré Pagamento;
<u>"Auditor Independente"</u> :	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Instrução CVM nº 600/18;
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI"</u> :	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;
<u>"B3 (Segmento CETIP UTM)"</u> :	<b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>"Banco Liquidante"</u> :	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, responsável pelo processamento das liquidações financeiras dos CRI;
<u>"Cascata de Pagamentos"</u> :	A ordem de utilização, pela Emissora, dos Recursos recebidos na Conta Centralizadora;
<u>"CCB"</u> :	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6, emitida, nesta data, pela Devedora em favor do Credor Originário, em 3 (três) tranches;
<u>"CCI"</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida, nesta data, pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Cedente"</u> :	O Credor Originário;

<u>"Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão de Recebíveis":</u>	A cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97 do domínio resolúvel e da posse indireta da totalidade dos Recebíveis oriundos da alienação das Unidades Autônomas do Empreendimento, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora oriundos da comercialização das Unidades Autônomas, sendo devidos pelos Adquirentes;
<u>"CETIP21":</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV);
<u>"Condições Precedentes":</u>	As Condições Precedentes para liberação do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	Conta corrente nº 3421-5, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. - 237, de titularidade da Emissora;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, substancialmente na forma do Anexo VII do Contrato de Cessão, entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Garantidores, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários oriundos da CCB;
<u>"Contratos de Compra e Venda" ou "Contratos Imobiliários":</u>	Cada um dos instrumentos de alienação das Unidades Autônomas celebrados entre a JK Amazonas e os respectivos Adquirentes, tendo por objeto as respectivas Unidades Autônomas do Empreendimento, por meio do qual se originam os Recebíveis;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Garantidores;

"Contrato de Servicing":	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Recursos e Espelhamento de Direitos Creditórios – Servicer</i> , celebrado entre a Emissora, a JK Amazonas, a Devedora e o Servicer;
"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), acrescido da remuneração, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB;
"Credor Originário":	A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
"CRI":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 348 <sup>a</sup> , 349 <sup>a</sup> e 350 <sup>a</sup> Séries da 4 <sup>a</sup> Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, ou a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;
"Critérios de Elegibilidade":	Conforme previsto no item 7.4 abaixo;
"Custodiante":	A <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da Cessão":	A data da celebração do Contrato de Cessão, qual seja, o dia 19 de agosto de 2021;
"Data de Pagamento":	São as datas constantes no <b>Anexo I</b> ao presente Termo;

<u>"Data de Apuração":</u>	Todo 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, no qual verificar-se-á o montante dos Recebíveis recebidos na Conta Centralizadora, na forma do Contrato de Cessão;
<u>"Data de Emissão":</u>	O dia 19 de agosto de 2021;
<u>"Data de Vencimento":</u>	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 09 de setembro de 2024, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização;
<u>"Data de Referência":</u>	Cada uma das datas dispostas no <b>Anexo I</b> ao presente Termo;
<u>"Despesas Iniciais":</u>	São as despesas previstas no Anexo I ao Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do Anexo I ao Contrato de Cessão, e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
<u>"Devedora":</u>	A <b>VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 427, Cj. 73, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97;
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3, no qual somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Em conjunto: <b>(i)</b> a CCB; <b>(ii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação

Fiduciária de Imóvel; **(v)** o presente Termo de Securitização; **(vi)** o Boletim de Subscrição dos CRI; e **(vii)** o Contrato de *Servicing*; **(viii)** o Contrato de Distribuição; e **(x)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;

- “Emissão”: A presente emissão dos CRI;
- “Empreendimento Helvetia”: empreendimento imobiliário residencial denominado ‘Helvetia Villas’, situado na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, a ser incorporado pela Helvetia sobre o Imóvel Helvetia;
- “Empreendimento JK”: O empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Saint Barthelemy”, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, incorporado e em fase de edificação pela JK Amazonas sobre o Imóvel JK;
- “Escritura de Emissão de CCI”: O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data pela Emissora e pelo Custodiante, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- “Escriturador”: **BANCO BRADESCO S.A.**, acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos CRI;
- “Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão, podendo ser automáticos, concretizando a obrigação de Recompra Compulsória, ou não automáticos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejarão a obrigação de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários.
- “Eventos de Vencimento Antecipado”: São os eventos previstos no item 13 da CCB, podendo ser automáticos, concretizando o Vencimento Antecipado, ou não automáticos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejarão o Vencimento Antecipado da totalidade das Obrigações Garantidas.

<u>"Fiança"</u> :	A garantia fidejussória de fiança outorgada pelo Fiador, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"Fundo de Obras"</u> :	O fundo constituído com os recursos do Valor de Cessão pela Devedora na Conta Centralizadora para fazer frente às despesas das obras do Empreendimento JK, na forma e condições previstas no Contrato de Cessão;
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	O fundo de reserva deduzido do Valor da Cessão e depositado na Conta Centralizadora para arcar com eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas durante a vigência dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão, no montante inicial equivalente as 12 (doze) primeiras parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI, a ser constituído e complementado na forma prevista no Contrato de Cessão;
<u>"Garantias"</u> :	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança e o Fundo de Reserva;
<u>"Garantidores"</u> :	Em conjunto, o Sr. Felipe e a JK Amazonas;
<u>"Habite-se"</u> :	O auto de conclusão das obras do Empreendimento JK, ou documento equivalente a ser emitido pelos órgãos competentes, cujo data prevista para emissão é de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão;
<u>"Helvetia"</u> :	a <b>HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, CEP 13337-250, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 38.098.106/0001-42;
<u>"Índice Financeiro"</u> :	o Índice Financeiro a ser calculado pela Emissora na forma do item 7.4 abaixo;
<u>"IGP-M/FGV"</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel Helvetia"</u> :	O imóvel correspondente a um lote de terras designado pelos Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nollí), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, objeto das Matrículas nº 54.496 e 54.497 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, sobre

o qual será edificado o Empreendimento Helvetia

- “Imóvel JK”: O imóvel situado na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, objeto da Matrícula nº 229.799 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da JK Amazonas, sobre o qual está sendo incorporado o Empreendimento JK;
- “Instrução CVM nº 301/16”: A Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999;
- “Instrução CVM nº 400/03”: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 476/09”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- “Instrução CVM 617/19”: Significa a Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme alterada, a qual, a partir de 1º de outubro de 2020, conforme disposto no item IX da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, revogará a Instrução CVM 301;
- “Investidores” ou “Titulares dos CRI”: Os detentores dos CRI;
- “IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “JK Amazonas”: A **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01453-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.030.706/0001-48;
- “Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
- “Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Lei nº 11.101/05":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
"Lei nº 12.431/11":	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
"MDA":	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
"Multa Indenizatória":	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pela Devedora na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão;
"Obrigações Garantidas":	A Totalidade: <i>(i)</i> das obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais e contratuais de qualquer natureza de responsabilidade da Devedora previstos nos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança, execução e pagamento; e <i>(ii)</i> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação;
"Patrimônio Separado":	Totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;
"Prêmio de Pré Pagamento":	O Prêmio de Pré pagamento correspondente a 10% (dez inteiros por cento) até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e 2% (dois inteiros por cento) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), sempre contados da Data de Emissão, sobre os valores a serem pré-pagos em caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa;

“ <u>Recebíveis</u> ”:	Todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes da Unidades Autônomas à JK Amazonas, os quais são objeto da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”:	A obrigação da Devedora de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários e as Garantias, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
“ <u>Resolução CVM nº 17</u> ”:	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 30</u> ”:	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Servicer</u> ”:	A <b>ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.</b> – CNPJ/ME nº 17.409.378/0001-46;
“ <u>Sr. Felipe</u> ” ou “ <u>Fiador</u> ”:	O Sr. <b>FELIPE AUGUSTO NAPOLI</b> , brasileiro, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12.242.223 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.628.458-19, residente e domiciliado na Rua Costa Rica, nº 37, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, CEP 01437-010;
“ <u>Tributação JK Amazonas</u> ”:	São os valores a serem liberados para a JK Amazonas, na forma da Cascata de Pagamentos, correspondente ao valor relativo à tributação incidente sobre os Recebíveis, correspondente a 4,00% (quatro inteiros por cento).
“ <u>Unidades Autônomas</u> ”:	As determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento JK, conforme descritas e identificadas no Anexo

III ao Contrato de Cessão, destinadas para alienação aos Adquirentes e que serão objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel;

“Valor da Cessão”: O valor a que o Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, a ser pago em 3 (três) tranches, diretamente à Devedora, conforme devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão e observadas as condições de liquidação na forma prevista na CCB;

“Valor de Recompra”: Valor previsto no subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, que será pago pela Devedora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários; e

“Vencimento Antecipado”: O vencimento antecipado da totalidade das Obrigações Garantidas em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na CCB.

**1.1.1.** Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO**

**2.1.** Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pelas CCI.

**2.2.** Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.

**2.3.** Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos da CCB.

**2.4.** Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor principal da CCB, no

montante total de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões de reais).

**2.5. Pagamento do Valor da Cessão:** Nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente à Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, na medida em que os CRI forem integralizados, observado o atendimento das Condições Precedentes.

**2.5.1. Destinação de Recursos pela Emissora:** Uma vez ocorrida a liquidação financeira dos CRI, os recursos referentes ao Valor da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; (ii) a constituição e complementação do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, para o pagamento das Despesas Recorrentes; e (iii) o saldo remanescente deverá ser transferido para a conta corrente de titularidade da Devedora, conforme identificada no Contrato de Cessão, desde que atendidas as Condições Precedentes previstas no item 2.4. do Contrato de Cessão, na medida em que os CRI forem integralizados. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI.

**2.5.2.** Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados, líquidos de tributos, pela Emissora a Devedora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

**2.5.3 Destinação de Recursos pela Devedora:** serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários: **(i)** realizado pela Jk Amazonas, sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Devedora, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do Empreendimento JK, a ser edificado no Imóvel JK; e **(ii)** realizado pela Helvetia, sociedade integrante do grupo socioeconômico e subsidiária da Emitente, recursos estes que deverão ser utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento do Empreendimento Helvetia, a ser edificado no Imóvel Helvetia.

**2.5.4** A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante

declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

**2.5.5** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos relativos aos Custos e Despesas Futuros tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos relativos aos Custos e Despesas Futuros a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

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

**2.5.8** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente

anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

**2.5.9** Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo VII, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

**2.5.10** Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à CCB, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**3.1.** Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

**3.2.** Autorização: A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

**3.3.** Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

**3.4.** Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

**3.5.** Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

- 1.** Emissão: 4ª Emissão;

2. Séries: 348ª, 349ª e 350ª;
3. Quantidade de CRI: 33.000 (trinta e três mil), sendo 19.700 (dezenove mil) para a 348ª Série, 4.800 (quatro mil e oitocentas) para a 349ª Série e 8.500 (oito mil e quinhentas) para a 350ª Série;
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais dois milhões e duzentos mil reais), sendo R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais) para a 348ª Série, R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para a 349ª Série e R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para a 350ª Série;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.117 (mil cento e dezessete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE.
8. Juros Remuneratórios: **8,8000%** a.a. (oito inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano);
9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Amortização: No vencimento, de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
13. Data de Emissão: 19 de agosto de 2021;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;
15. Data de Vencimento Final: 09 de setembro de 2024;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo I** do Termo de Securitização;
18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva;

19. Garantia flutuante: Não há;
20. Coobrigação da Emissora: Não há; e
21. Classificação de risco: Não há.

**4.2. Impontualidade no Pagamento**: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

**5.1. Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Primeira Integralização dos CRI, de acordo com cada série, até a Data de Vencimento, pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

*VNA* = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNB* = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

*NI<sub>k</sub>* = Número índice do IPCA **divulgado** no segundo mês imediatamente anterior, referente ao

terceiro mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o "NIK" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de abril divulgado no mês de maio.

$NI_{k-1}$  = Número índice do IPCA **divulgado** no terceiro mês anterior ao mês da Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o "NIK-1" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março divulgado no mês de abril.

$dup$  = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo  $dup$  um número inteiro.

$dut$  = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo  $dut$  um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se  $dut$  com 21 dias úteis.

#### 5.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- (iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão

- responsável por seu cálculo;
- (v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado na Cláusula 4.12.1.2 acima, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
  - (vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

**5.2. Cálculo da Remuneração:** A remuneração dos CRI será mensal e composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata* temporis, desde a Data de primeira integralização sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

$J$  = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNA$  = Conforme acima definido;

$\text{Fator de Juros}$  = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

$i$  = 8,8000% (oito inteiros e oito décimos por cento) ao ano;

$dup$  = conforme acima definido.

**5.3. Amortização de Principal dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no Anexo I deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AMi = VNA \times T Ai$$

onde:

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNA$  = Conforme acima definido;

$TA_i$  = Taxa de Amortização  $i$ -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

**5.3.1.** A tabela de amortização constante do Anexo I poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

**5.3.2.** Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

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

**5.5.** Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: As Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**5.6.** Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**5.7.** Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pela Devedora, dos valores devidos a título de Vencimento Antecipado, Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória corresponderá ao saldo das Obrigações Garantidas, na forma prevista nos Documentos da Operação.

**5.8.** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM), na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**5.9.** Cascata de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os Recebíveis e os recursos eventualmente

existentes na Conta Centralizadora observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- a)** Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- b)** Remuneração dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- c)** Remuneração dos CRI;
- d)** Amortização Programada dos CRI;
- e)** Complementação e/ou Recomposição do Fundo de Reserva;
- f)** Liberação para a Devedora do montante correspondente a Tributação JK Amazonas; e
- g)** Amortização Extraordinária Compulsória, proporcional a cada série, na forma prevista na CCB.

**5.9.1.** Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da respectiva atualização monetária e remuneração.

**5.9.2.** Tributação JK Amazonas: Para Fins do quanto previsto na alínea 'g)' do item 5.9 acima, serão liberados para a JK Amazonas o valor correspondente à Tributação JK Amazonas.

**5.10.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

**5.11.** Fundo de Reserva: O Fundo de reserva será deduzido do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, devendo ser recomposto pelo Devedor caso necessário.

**5.11.3.** Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Devedora.

**5.12.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos, conforme acima definido.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

**6.1.** Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

**6.2.** A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos

termos da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

**6.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado a Cláusula 6.5, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

**6.5.** O valor de Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

**6.6.** A Oferta Restrita será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, vedado a sua prorrogação; ou (iii) quando for atingido o Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

**6.6.1.** Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

**6.6.2.** A comunicação de que trata o item 6.6.1 acima e no Anexo 7-A da Instrução CVM 476, deverá conter as informações indicadas.

**6.6.3.** A Emissora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF; o CNPJ; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**6.7.** Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

**6.8.** No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Flat e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos

rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados

**6.9.** Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos do artigo 6º da instrução CVM 476. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do 4ª, parágrafo único, e do artigo 12 do Código ANBIMA.

**6.10.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores, ressalvado o disposto na Deliberação CVM nº 864.

**6.11.** Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da instrução da CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.11.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor de Aquisição, descontados os valores das Despesas e os valores para constituição dos Fundos, na forma prevista no Contrato de Cessão.

**6.12. Integralização:** Os CRI serão integralizados à vista pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão, na data da primeira integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1. Garantias:** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, endossadas ou transferidas em favor da Emissora as seguintes garantias, que permanecerão válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas:

**7.1.1. Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Por meio do Contrato de Cessão, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a JK Amazonas cedeu fiduciariamente e prometeu ceder fiduciariamente à Emissora os Recebíveis, nos termos da Lei 9.514/94. O Contrato de Cessão será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

**7.1.2.**

**7.1.2.1. Condição Suspensiva:** A Cessão Fiduciária de Recebíveis é outorgada com condição

suspensiva na forma do Art. 125 do Código Civil, de forma que a mesma somente passará a vigor após a liberação do gravame fiduciário atualmente existente sobre os Recebíveis ("Condição Suspensiva").

**7.1.2.2.** De acordo com as informações prestadas pela JK Amazonas, os Recebíveis possuem a estimativa de valor de R\$ 55.403.392,35 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e três mil trezentos e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos), com base na média de preços praticados no Empreendimento JK, conforme Anexo III ao Contrato de Cessão.

**7.1.3.** Fiança: O Fiador, nos termos do Contrato de Cessão, assumiram, como coobrigado, fiador e principal pagador, em caráter solidário com a Devedora, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, o pagamento integral e o fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**7.1.3.1.** O Fiador poderá vir, a qualquer tempo, a ser chamado para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Cascata de Pagamentos, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

**7.1.4.** Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas (incluindo, mas não se limitando ao adimplemento dos Créditos Imobiliários), a JK Amazonas outorgará a Alienação Fiduciária de Imóvel, em até 30 (trinta) dias corridos contados do pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão e mediante liberação do gravame constante da Av. 9 e registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na Matrícula 229.799.

**7.1.4.1.** Na presente data, o valor atribuído às unidades autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel é de R\$ 55.403.392,35 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e três mil trezentos e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos), com base na média de preços praticados no Empreendimento JK, conforme Anexo III ao Contrato de Cessão.

**7.1.4.2.** Resta desde já consignado que, de acordo com o art. 9, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária dos Imóveis, em razão da Alienação Fiduciária de Imóvel, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos fiduciantes, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos Imóveis permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o credor fiduciário poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**7.1.5.** Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva em garantia do fiel pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Sempre que ocorrer o

inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de Amortização e Remuneração dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.

**7.1.6. Fundo de Obras:** Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras a fim de garantir recursos para a execução as obras do Empreendimento, sendo os valores ali constantes liberados sob a modalidade de reembolso nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

**7.2. Pluralidade de Garantias:** As garantias podem ser executadas a qualquer tempo até a final e integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que há caráter não excludente, mas cumulativo entre todas as Garantias e quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por terceiros, podendo a Emissora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pelos Devedores em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

**7.3. Ordem de Execução/Excussão:** Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

**7.4. Índice Financeiro:** Durante todo o prazo de vigência da Operação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, a cada Data de Apuração, a Emissora deverá apurar o índice financeiro abaixo descrito ("Índice Financeiro"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{(\text{RECEBÍVEIS ELEGÍVEIS} + \text{VALOR MÍNIMO})}{\text{SALDO DEVEDOR DOS CRI}} > 1,4$$

onde,

- (a) "Recebíveis Elegíveis": Recebíveis que estejam livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, ônus ou gravames, bem como que não apresentem nenhuma parcela em atraso por mais de 60 (sessenta) dias ("Critérios de Elegibilidade"), trazidos a valor presente, pela taxa da Operação, na Data de Apuração;
- (b) "Valor Mínimo": valor das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, equivalente ao valor da tabela abaixo:

Unidade	m <sup>2</sup>	Preço (em R\$)	Preço/m <sup>2</sup>
00E Garden	166,08	R\$ 4.131.396,11	R\$ 24.875,94
Tipo 01 E	98,21	R\$ 2.785.095,31	R\$ 28.358,57
Tipo 01 F	131,77	R\$ 3.736.808,97	R\$ 28.358,57
Tipo 02 E	98,21	R\$ 2.931.679,28	R\$ 29.851,13
Tipo 02 F	131,77	R\$ 3.952.436,00	R\$ 29.994,96
Tipo 03 D	46,3	R\$ 1.451.212,58	R\$ 31.343,68
Tipo 03 - E	98,21	R\$ 3.078.263,24	R\$ 31.343,68
Tipo 03 - F	131,77	R\$ 4.130.157,29	R\$ 31.343,68
Tipo 04 ABCD Cobertura Duplex	718,4	R\$ 21.445.050,31	R\$ 29.851,13
Tipo 04 - F Cobertura Duplex	260	R\$ 7.761.293,26	R\$ 29.851,13

(c) "Saldo Devedor dos CRI": Saldo Devedor total dos CRI, incluindo aqueles ainda não integralizados.

## CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**8.1.** Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

**8.2.** Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória, na forma do Contrato de Cessão; (ii) do Vencimento Antecipado, na forma prevista na CCB; (iii) Amortização Extraordinária Facultativa; (iv) Amortização Extraordinária Compulsória; ou (v) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão.

**8.2.1.** Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Vencimento Antecipado que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e/ou pré-pagar a CCB, conforme o caso, e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o saldo devedor das Obrigações Garantidas. Já no caso de ocorrência de uma Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá pagar os valores correspondentes ao pré-pagamento realizado, acrescido do Prêmio de Pré Pagamento.

**8.2.2.** Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

**8.2.3.** A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTM), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária

ou resgate antecipado.

**8.2.4.** A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTM), e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

**9.1.1.** O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

**9.2.** Segregação: Os Créditos Imobiliários e as Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3.** Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos 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 responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**9.4.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

**9.4.1.** O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Securitizadora para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Securitizadora.

**9.5.** Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

## **CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Transferência:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

**10.2. Eventos:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a)** pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- e)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

**10.2.2.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

**10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado:** Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de

Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

**10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**10.4.1.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Despesas da Emissão:** 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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.

**11.1.1.** A remuneração definida no item 11.1. 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.

**11.1.2.** Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (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.

**11.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a)** 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;
- b)** 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 Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de

insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- c)** 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;
- d)** 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 e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) 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; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;
- f)** 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 e Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**11.3.** Responsabilidade dos Titulares de CRI: 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 11.1. e 11.2. 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.

**11.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b)** 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
- c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**11.4.1.** 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.

**11.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 11.4. acima, as despesas a serem 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: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) 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; (c) 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 e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) 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 (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**11.5. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários que venham 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.

**11.5.1** 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) anuais, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**11.5.2** Os custos extraordinários, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a ISERVICER SERVICOS FINANCEIROS LTDA, inscrita no CNPJ/ME nº 21.760.017/0001-17.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

**12.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

DIREITOS DOS CREDORES DA EMISSORA: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

PAGAMENTO CONDICIONADO E DESCONTINUIDADE: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI;

RISCOS FINANCEIROS: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de

remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

RISCO DA DETERIORAÇÃO DA QUALIDADE DE CRÉDITO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PODERÁ AFETAR A CAPACIDADE DA EMISSORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

RISCOS DE INADIMPLEMENTO: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

RISCO TRIBUTÁRIO: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

RISCO DE ESTRUTURA: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

RISCO DE INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis e das Unidades Autônomas, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Ainda, a honra da Fiança pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros. A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo Fiador em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestado nos termos do Contrato de Cessão pode afetar a capacidade do Fiador de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o Fiador terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

RISCO DE NÃO FORMALIZAÇÃO DAS GARANTIAS: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, assim como o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competente para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão poderá ser prejudicada por eventual falta de registro. Além disso, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características dos Recebíveis outorgados em Cessão Fiduciária, serão periodicamente celebrados de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão.

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pela Instituição Intermediária não foram objeto de análise pelas

referidas instituições.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DOS INVESTIMENTOS FEITOS PELA SECURITIZADORA: Os recursos a serem integralizados pelos investidores ficarão aplicados nos ativos descritos na Cláusula 2.5.1. deste Termo, e em caso de virem a ser devolvidos, a Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou prejuízos eventualmente causados aos investidores por conta de tais investimentos.

RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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

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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

ORIGINAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIOS OU REDUÇÃO DA DEMANDA POR CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

MANUTENÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM

desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI 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 CRI.

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 fontes de financiamento externas. 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.

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 nossa capacidade de geração de resultado;

NÃO EXISTE JURISPRUDÊNCIA FIRMADA ACERCA DA SECURITIZAÇÃO: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

RISCO DE AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

RISCO PELA INEXISTÊNCIA DE RATING: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

RISCOS DE AUDITORIA JURÍDICA: Foi realizada auditoria jurídica em relação a Devedora, com escopo limitado, sendo que, para fins da presente Emissão, a Emissora analisou o conteúdo do relatório produzido. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de Garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito

de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado;

**RISCO DA DEVEDORA:** A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora é ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes da CCB.

**RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS PELA DEVEDORA:** Tendo em vista que a administração ordinária dos Recebíveis serão realizadas pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, eventuais ações ou omissões da Devedora poderão diminuir ou dificultar a excussão da garantia da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Também deve ser observada a possibilidade de concessão automática, pela Devedora, de descontos de até 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor de cada Recebível objeto da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, visando repactuações e/ou antecipações dos mesmos, independentemente de autorização prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI o que, por sua vez, pode vir a diminuir a garantia da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

**DEMAIS RISCOS:** Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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 TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**13.1.** Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

**13.2.** Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

## **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**14.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a)** 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;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme declarado no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**14.1.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**14.2.** Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

**14.3.** Obrigações Adicionais da Emissora:

**14.3.1.** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**14.3.2** A Emissora obriga-se dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (i) cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do

parecer de auditoria dos auditores independentes; (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, a ser acompanhado pelo Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (iii) declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

**14.4. Informações:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**14.5. Contratação de Escriturador:** A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

**14.6. Declarações Regulamentares:** As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

**14.6.1.** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**15.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b)** aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d)** a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f)** os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g)** não se encontram em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM nº 17;
- h)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i)** não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j)** que assegurará, nos termos da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os 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;
- k)** que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, a Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- l)** que verificou a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no termo de securitização; e

**m)** que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo VI.

**15.3.** Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a)** 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 emprega na administração dos próprios bens;
- b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c)** exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d)** promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- e)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
- g)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i)** manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos

distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;

- m)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n)** emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o)** calcular, em conjunto com a Emissora, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br);
- p)** fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM nº 17, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:
- r)** eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
- s)** alterações estatutárias ocorridas no período;
- t)** comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
- u)** posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
- v)** resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
- w)** constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
- x)** acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- y)** relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- z)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;

- aa)** declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- bb)** notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.
- cc)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto na Resolução CVM nº 17.
- dd)** acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- ee)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- ff)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

**15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, como remuneração parcelas anuais no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, , ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

**15.4.1.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário

até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**15.4.2.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, 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 e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

**15.4.3.** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**15.4.4.** As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 meses contados a partir desta Emissão.

**15.4.5.** A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

**15.4.6.** Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR (1,5%), CSLL (1,0%) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

**15.4.7.** As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

**15.4.8.** No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses

dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

**15.4.9.** No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da Operação após a emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução da Operação, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da Operação os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos documentos da Operação, bem como validação; e (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

**15.5.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

**15.6.** Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**15.7.** Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**15.8.** Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

**15.9. Obrigação:** 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**15.10. Fraude ou Adulteração:** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas 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.

**15.11. Prévia Deliberação:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

**16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI:** As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

**16.1.1.** São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

**16.2. Realização das Assembleias:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias

gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

**16.3. Convocação:** A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

#### **16.4.**

**Presidência:** A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM, sendo certo que sob nenhuma hipótese a Emissora, ou qualquer representante da Emissora, a qualquer título que seja, assumirá a presidência da assembleia.

**16.5. Outros Representantes:** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**16.6. Representantes do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**16.7. Representantes da Devedora:** A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, desde que os assuntos a serem tratados não sejam estratégicos e que envolvam tão somente interesses dos Titulares dos CRI.

**16.8. Deliberações:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**16.8.1.** As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

**16.8.2.** Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

**16.8.3.** Observado o quórum descrito na cláusula 16.8 e seguintes acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

**16.9.** Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou a Devedora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou a Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora 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 ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

**16.10.** Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

**16.11.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

**16.12.** Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser adotados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores; e/ou (ii) caso a Devedora opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários e das garantias, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

**16.12.1.** Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**17.1.** Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o

mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

## **(ii) IOF**

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

## **(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS**

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo

de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

**18.1. Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

**18.1.1.** A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO**

**19.1.** Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

**20.1.** Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos na forma deste Termo deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora:*

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

São Paulo - SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Para o Agente Fiduciário:*

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

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

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

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

**20.2.** Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

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

**21.1. Informações:** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

**21.2. Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**21.3. Ausência de Vícios:** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

**22.2. Eleição de Foro:** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

*[ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA - O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]*

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Cessionária*

Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações  
CPF: 311.818.988-62  
RG: 34.309.220-7 SSP/SP

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
Cargo: Procurador  
CPF: 216.064.508-75  
RG: 23.099.843-4 SSP/SP

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Diretor  
CPF: 058.133.117-69  
RG: 0115418741

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver  
RG: 37.942.128-8  
CPF: 498.525.348-07

---

Nome: Gabriel Souza Soares  
RG: 37.472.081-2  
CPF: 426.368.888-02

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

<b>N</b>	<b>DATA</b>	<b>TAI</b>	<b>INCORPORA JUROS</b>
1	08/09/2021	0,0000%	NÃO
2	07/10/2021	0,0000%	NÃO
3	08/11/2021	0,0000%	NÃO
4	07/12/2021	0,0000%	NÃO
5	07/01/2022	0,0000%	NÃO
6	07/02/2022	0,0000%	NÃO
7	07/03/2022	0,0000%	NÃO
8	07/04/2022	0,0000%	NÃO
9	09/05/2022	0,0000%	NÃO
10	07/06/2022	0,0000%	NÃO
11	07/07/2022	0,0000%	NÃO
12	08/08/2022	0,0000%	NÃO
13	08/09/2022	0,0000%	NÃO
14	07/10/2022	0,0000%	NÃO
15	07/11/2022	0,0000%	NÃO
16	07/12/2022	0,0000%	NÃO
17	09/01/2023	0,0000%	NÃO
18	07/02/2023	0,0000%	NÃO
19	07/03/2023	0,0000%	NÃO
20	10/04/2023	0,0000%	NÃO
21	08/05/2023	0,0000%	NÃO
22	07/06/2023	0,0000%	NÃO
23	07/07/2023	0,0000%	NÃO
24	07/08/2023	0,0000%	NÃO
25	08/09/2023	0,0000%	NÃO
26	09/10/2023	0,0000%	NÃO
27	07/11/2023	0,0000%	NÃO
28	07/12/2023	0,0000%	NÃO
29	08/01/2024	0,0000%	NÃO
30	07/02/2024	0,0000%	NÃO
31	07/03/2024	0,0000%	NÃO
32	08/04/2024	0,0000%	NÃO
33	07/05/2024	0,0000%	NÃO
34	07/06/2024	0,0000%	NÃO
35	08/07/2024	0,0000%	NÃO
36	07/08/2024	0,0000%	NÃO
37	09/09/2024	100,0000%	NÃO

**ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 19 DE AGOSTO DE 2021</b>			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Cj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B - Cj. 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04534-005
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 39.158.109/0001-97							
ENDEREÇO: Av. Cidade Jardim, nº 427							
COMPLEMENTO	Cj. 73	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01453-000
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões de reais), na Data de Desembolso.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500959-6							
DESCRIÇÃO: Emitida em 19 de agosto de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual o Credor Originário concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões de reais) para aporte em sociedades de propósito específico sendo tais recursos utilizados por tais sociedades integral e exclusivamente para aplicação no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo e outros, conforme previsto na CCB.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
<b><i>Edifício Saint Barthelemy</i></b>	14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 229.799	na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis, CEP 04513-020, São Paulo/SP				

<b>Helvetia Villas</b>	Ofício de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP	Nº 54.496 e 54.497	lotes de terras designado por Lotes 14-C e 14-D da Quadra 21 (Rua Emilio Nolli), Chácara Alvorada, CEP 13337-100, Indaiatuba/SP
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	05 de setembro de 2024		
6.2 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.113 (mil cento e treze) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 05 de setembro de 2024		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na data de desembolso.		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE		
6.5 JUROS	8,80% a.a.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal, conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.		
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.		
6.8 PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO	Prêmio de pré-pagamento no importe de: (i) até o 24º mês (inclusive): 10% (dez por cento) do Saldo Devedor; e (ii) até o 25º mês (inclusive): 2% (dois por cento) do Saldo Devedor; nos termos previstos na CCB.		
6.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.		

\* \* \* \* \*

### ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da sua 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

---

#### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

##### *Cessionária*

Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações  
CPF: 311.818.988-62  
RG: 34.309.220-7 SSP/SP

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
Cargo: Procurador  
CPF: 216.064.508-75  
RG: 23.099.843-4 SSP/SP

## ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

CPF: 058.133.117-69

RG: 0115418741

## ANEXO V – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", formalizado em 19 de agosto de 2021, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora") e a Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

São Paulo/SP, 19 de agosto de 2021.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

CPF: 058.133.117-69

RG: 0115418741

## ANEXO VI – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª – 125ª Série
Valor da emissão:	R\$ 2.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há

Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 131ª Série
Valor da emissão:	R\$ 65.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	65.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
Data de emissão:	26 de janeiro de 2021
Data de vencimento:	26 de janeiro de 2026
Taxa de Juros:	DI + 4,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da 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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 204ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021

Data de vencimento:	25 de março de 2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 205ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	26 de março de 2029
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 206ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	27 de março de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)

Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 207ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 214ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 215ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 216ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 217ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 229ª Série
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas,Fiança,Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	29 de março de 2028

Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 230ª Série
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	20 de agosto de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28ª Emissão – 1ª Série
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	442.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	15 de abril de 2021
Data de vencimento:	17 de abril de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 4,9072% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28ª Emissão – 2ª Série
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.208.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas

Data de emissão:	15 de abril de 2021
Data de vencimento:	17 de abril de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 5,1323% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	32ª Emissão – 1ª Série
Valor da emissão:	R\$ 253.636.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	253.636
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	16 de março de 2026
Taxa de Juros:	IPCA + 5,0097% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

**ANEXO VII**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS CURSO NORMAL DOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA**

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS								
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis				
1º Semestre							[•]	[•]
2º Semestre							[•]	[•]
3º Semestre							[•]	[•]
4º Semestre							[•]	[•]

**ANEXO VIII**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusula 2.5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 327 Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VIRGO SECURITIZADORA S.A. ("Termo de Securitização"), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS								
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total capado da série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis				
1º Semestre							[•]	[•]
2º Semestre							[•]	[•]
3º Semestre							[•]	[•]
4º Semestre							[•]	[•]