



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 90ª SÉRIE
DA 4ª EMISSÃO DA**



ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	15
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	15
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI	16
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	19
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	26
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	28
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	28
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO.....	30
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	30
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	36
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	46
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	46
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	49
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	57
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	59
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	63
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO.....	64
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES.....	64
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS	65
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.....	65
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	70
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	74
ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	92
ANEXO IV – DECLARAÇÕES	92



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

ISEC SECURITIZADORA S.A., 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis *Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.*, 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.

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.

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",

3 / 100

CID90-IBBA01

#24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

"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 Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário":

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme definido no preâmbulo;

"Auditor Independente":

Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018;

"Assembleia Geral de Titulares dos CRI": A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;

"B3 (Segmento CETIP UTVM)":

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"Banco Liquidante":

Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 responsável pelo processamento das liquidações financeiras dos CRI;

"CCI":

9 (nove) Cédulas de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emitente da CCI sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários,

sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

"Cedente":

Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, por sua filial com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/4816-09;

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

"Conta Centralizadora":

Conta corrente nº 3059-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;

"Contrato de Cessão":

O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;

"Contrato de Distribuição":

O Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

"Contratos de Locação Atípica":

São os 9 (nove) *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"* celebrado em 18 de março de 2020, entre a Emitente da CCI e a Devedora, cujo objeto consiste na locação dos Imóveis identificados em cada Contrato de Locação Atípica à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados (i) a partir de 1º de agosto de 2020; ou (ii) do primeiro dia útil imediatamente subsequente à data de se superação das condições precedentes estabelecidas nos Contratos de Locação Atípica, o que ocorrer

por último.

“Coordenador Líder”:

Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.298.092/0001-30;

“Créditos Imobiliários”:

A totalidade das parcelas da locação dos Contratos de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força dos Contratos de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI;

“CRI”:

Os CRI da presente emissão, emitidos pela 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, a Devedora, Emitente da CCI e o Cedente 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;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

Todo dia 1º de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 1º de outubro de 2020, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

“Data de Atualização”:

O CRI será atualizado todo o dia 1ª de outubro de cada ano;

<u>"Data de Emissão"</u> :	O dia 9 de setembro 2020;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Referência"</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Despesas dos CRI"</u> :	Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
<u>"Devedora"</u> :	Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. , sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 33.337.122/0001-27, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Rua Francisco Eugênio, nº 329.
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u> :	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 (Segmento CETIP UTVM) 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 ou feriado declarado nacional;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Quando mencionados em conjunto, (i) os Contratos de Locação Atípica; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;
<u>"Emissão"</u> :	A 90ª Emissão da 4ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>"Emitente da CCI"</u> :	é a sociedade emitente da CCI, conforme definido no Contrato de Cessão;

"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, mediante o qual a Emitente da CCI emitiu a CCI;

"Escriturador":

Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI;

"Eventos de Multa Indenizatória":

São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritos:

"(a) protesto legítimo de título(s) extrajudicial(is) contra a Devedora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no respectivo Contrato de Locação Atípica, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do conhecimento do referido protesto (a) seja validamente comprovado pela Devedora que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (b) for(em) cancelado(s); (c) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (d) for sustado tal protesto;

(b) pedido por parte da Devedora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora formular pedido de autofalência;

(c) liquidação, dissolução, extinção, requerimento ou decretação de falência da Devedora;

(d) se ocorrer o inadimplemento do pagamento do aluguel sem purgação da mora, observado, antes, o disposto no item 9.5. dos Contratos de Locação Atípica;

(e) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Contrato de Locação Atípica, desde que a Devedora não sane o referido inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos contado do recebimento de notificação a esse respeito, excetuada a obrigação de pagamento do respectivo aluguel, que deverá observar o disposto no item "d", acima;

(f) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária assumida pela Devedora nos respectivos Contratos de Locação Atípica, observada o prazo de cura neles previsto;

(g) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro da Devedora;

(h) se houver mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar radicalmente as atuais atividades principais da Devedora;

(i) se a Devedora não mantiver o empreendimento objeto dos respectivos Contratos de Locação Atípica em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expreso consentimento da Emitente das CCI, obras de demolição, que diminuam sobremaneira o valor do referido empreendimento;

(j) se ocorrer cessão ou transferência, pela Devedora, sem o consentimento da Emitente das CCI, de seus direitos e obrigações decorrentes do respectivo Contrato de Locação;

(k) se a seguradora não pagar o prêmio do seguro do empreendimento objeto do respectivo Contrato de Locação Atípica, em caso de ocorrência de sinistro em tal empreendimento em decorrência de culpa da Devedora;

(l) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Devedora, que resulte em diminuição do seu risco de crédito;

(m) denúncia voluntária do respectivo Contrato de Locação Atípica; ou

(n) rescisão do respectivo Contrato de Locação Atípica, pela da Emitente das CCI, em virtude de descumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas no respectivo Contrato de Locação Atípica, a partir da superação das condições precedentes do respectivo Contrato de Locação Atípica. "

"Eventos de Recompra Compulsória": São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, 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, ensejam a recompra compulsória parcial ou total dos Créditos Imobiliários:

(i) não apresentação, pelo Cedente, do comprovante do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

(ii) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura se houver;

(iii) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura;

(iv) caso ocorra a Recompra Facultativa, nos termos da cláusula 5.2 Contrato de Cessão – Fase 1; e

(v) caso ocorra qualquer hipótese de Recompra Compulsória, nos termos da cláusula 5.3 Contrato de Cessão – Fase 1.”

“Fiadora”:

A Fiadora dos Contratos de Locação, conforme definida no Contrato de Cessão;

“Fundo de Despesas”

Fundo de despesas no montante de R\$990.288,05 (novecentos e noventa mil duzentos e oitenta e oito reais e cinco centavos), a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor decorrente da integralização dos CRI, e o qual será utilizado para o pagamento das despesas dos CRI;

“IGP-M/FGV”:

Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis”:

Os imóveis devidamente indicados nos Contratos de Locação Atípica;

“Instituição Custodiante da CCI”:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

“Instrução CVM nº 583/16”:

Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

“Instrução CVM nº 400/03”:

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

<u>"Instrução CVM nº 476/09"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 539/14"</u> :	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Investidores"</u> ou <u>"Titulares dos CRI"</u> :	Os detentores dos CRI;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	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;
<u>"Lei nº 11.101/05"</u> :	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;
<u>"Lei nº 12.431/11"</u> :	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
<u>"MDA"</u> :	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
<u>"Multa Indenizatória"</u> :	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2 do Contrato de Cessão;

"Patrimônio Separado":

A totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e 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 artigo 11 da Lei 9.514/97;

"Procedimento de *Bookbuilding*"

Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, bem como (i) o Valor Nominal Unitário, (ii) o Valor Global da Série, respeitando o limite de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), e (iii) a taxa da remuneração dos CRI, respeitado o limite de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização será aditado para refletir o montante total de CRI a ser emitido, o Valor Nominal Unitário, e a taxa de Remuneração dos CRI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI.

"Recompra Compulsória":

A obrigação do Cedente de recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, observado o disposto na definição de Recompra Compulsória Parcial;

"Recompra Compulsória Total":

A obrigação do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória descritas nas alíneas (i) a (vi) da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão;

"Recompra Compulsória Parcial":

A obrigação do Cedente de recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na hipótese descrita na

Cláusula 6.1.6 do Contrato de Cessão. Caso ocorra a Recompra Compulsória Parcial, haverá a Amortização Extraordinária obrigatória;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário a ser 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;

“Seguro de Perda de Receitas”:

O seguro de perda de receitas da locação do Imóvel a ser contratado pela Devedora, na Data de Início do Prazo Locatício (conforme definida nos Contratos de Locação Atípica), o qual deverá prever a cobertura de perda dos aluguéis devidos à Emitente das CCI entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Imóvel. Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a notificar a Devedora, em até 30 (trinta) dias contados da sua celebração, a respeito da cessão e da obrigação de endossar o Seguro de Perda de Receita, ou contratar novo seguro, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão, e da obrigação de renovar anualmente a apólice de Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, devendo apresentar as novas apólices à Cessionária, nos termos das cláusulas 18.3 e 18.7 do Contrato de Locação Atípica..

“Seguro Patrimonial”

O seguro patrimonial para os Imóveis a ser contratado pela Devedora, nos termos da Cláusula 18.1 dos Contratos de Locação Atípica, na data de emissão do Termo de Entrega e Aceitação ou do Aceite Automático (conforme definidos nos Contratos de Locação). Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a notificar a Devedora, em até 30 (trinta) dias contados da sua celebração, a respeito da

cessão e da obrigação de endossar o Seguro Patrimonial, ou contratar novo seguro, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão, e da obrigação de renovar anualmente a apólice de Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, devendo apresentar as novas apólices à Cessionária, nos termos das cláusulas 18.3 e 18.7 do Contrato de Locação Atípica.

“Valor de Recompra”:

Valor previsto no subitem 6.1.7 do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

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 dos Contratos de Locação Atípica representados pela CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pela 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 dos Contratos de Locação Atípica.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação Atípica.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da

Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no jornal "O Dia" nas edições de 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" na edição de 25 de janeiro de 2019.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$67.509.295,24 (sessenta e sete milhões quinhentos e nove mil duzentos e noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) a constituição de um fundo de despesas no montante de R\$990.288,05 (novecentos e noventa mil duzentos e oitenta e oito reais e cinco centavos), o qual será utilizado para o pagamento das despesas do CRI constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão ("Despesas do CRI" e "Fundo de Despesas", respectivamente); e (ii) o saldo remanescente deverá ser transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, nº 00633-6, agência 2040, do banco Itaú Unibanco S.A. (341), CNPJ 60.701.190/0001-04 ("Conta Livre Movimento"), desde que atendidas as Condições Precedentes nos termos do 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 e ao Fundo de Despesas serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i) e (ii) acima descritos em até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação formal a ser enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido..

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: 90^a;
2. Série: 4^a;
3. Quantidade de CRI: 70.000 (setenta mil);
4. Valor Global da Série: R\$67.509.295,24 (sessenta e sete milhões quinhentos e nove mil duzentos e noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos), a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;
5. Valor Nominal Unitário: R\$964,41850340 (novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um milhões, oitocentos e cinquenta mil, trezentos e quarenta centésimos de milionésimos de centavos), na Data de Emissão, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;
6. Prazo da Emissão: 3.676 (três mil seiscentos e setenta e seis) dias;
7. Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme item 5.1 abaixo;
8. Juros Remuneratórios: 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
10. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 01 de outubro de 2020 e o último em 01 de outubro de 2030, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização, observadas as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
11. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 01 de outubro de 2020 e o último em 01 de outubro de 2030, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização, observadas as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);
14. Data de Emissão: 9 de setembro de 2020;
15. Data de Aniversário: Todo dia 1º de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 1º de outubro de 2020, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Data de Vencimento Final: 3 de outubro de 2030;
18. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
19. Garantias: os CRI não contam com qualquer garantia real ou fidejussória. Os Contratos de Locação Atípica contam com garantia fidejussória prestada pela Fiadora, bem como com Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas;
20. Garantia flutuante: Não há;
21. Coobrigação da Emissora: Não há; e
22. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM), e para negociação no mercado secundário, por meio do

CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM) e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção do vencimento que não poderá ser prorrogada.

4.5. 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 dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, a partir do dia 1º de outubro de

2020, em cada Data de Atualização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

Sda = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left(\frac{Nik}{Nik_{-1}} \right) \text{ Onde:}$$

Nik = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização, ou seja, corresponde ao número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Junho, divulgado no mês de Julho. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Junho/2021, divulgado no mês de Julho/2021.

NIK₋₁ = Número índice do IPCA/IBGE utilizado na Data de Atualização imediatamente anterior. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Junho/2020, divulgado no mês de Julho/2020.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e o

Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Novo Índice");

- b) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- d) se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e
- e) o fator "C" será obtido pela variação acumulada mensal do IPCA/IBGE pelo critério de dias corridos existentes entre o dia 01 de outubro de 2020 e a próxima Data de Aniversário ou entre as Datas de Aniversário dos CRI em cada mês, conforme o caso.

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

$i = 4,5000$;

dcp = número de dias corridos entre a data da primeira integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo;

dct = número de dias corridos entre a data da primeira integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário.

5.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = \left[SDa \times \left(\frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.4. Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária obrigatória ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base no saldo devedor atualizado

dos CRI acrescido de prêmio calculado na seguinte fórmula:

$$P_n = \text{Máximo} \left\{ 0, \left[\frac{(1 + i_n)^{\frac{Du}{365}}}{(1 + Y)^{\frac{Du}{365}}} - 1 \right] \times SDA_n \right\}$$

Onde:

P_n : Valor do prêmio dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, que não poderá ser negativo.

i_n : Juros Remuneratórios dos CRI.

Y : O maior valor entre uma taxa de de 2% (dois por cento) ao ano ou taxa de remuneração do Tesouro IPCA+ de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas originalmente vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários ("Tesouro IPCA") acrescido linearmente de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

SDA_n : saldo devedor atualizado

calculado da seguinte forma:

$$SDA_n = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1 + i)^{\frac{m \times 30}{360}}} \right] \times \left[(1 + i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

Onde:

SDA_n = Saldo devedor atualizado, na data de cálculo;

PMT_i = i -ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 4,5000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i , e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Para as PMTi devidas antes da próxima Data de Atualização, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a Data de Atualização imediatamente anterior. Para as PMTi devidas a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a data da Recompra.

5.5. 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.

5.6. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários 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 do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI, sendo pagos da seguinte forma:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou Multa e Juros moratórios;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- d) Recomposição do valor mínimo do Fundo de Despesas.

5.6.1. 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 atualização e da remuneração.

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

5.8. Fundo de Despesas: Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser insuficiente para custear as despesas extraordinária necessárias a salvaguardar os interesse dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear as despesas, sem necessidade de convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI.

5.8.1 Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas dos CRI, presentes e futuras, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberar a respeito da (i) utilização dos recursos do Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas ou (ii) realização de aporte pelos Titulares do CRI no valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das Despesas dos CRI, presentes e futuras, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da Assembleia.

5.9 Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Emissora, 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 integralmente, líquido de tributos, pela Emissora ao Cedente. 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.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente a partir de 03 de junho de 2019.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 (“Investidores Profissionais”).

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Investidor Profissional, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476/09.

6.1.11. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o

Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

6.3. Distribuição Parcial: Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476, o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor Profissional devendo o Investidor Profissional, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor Profissional ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI originalmente indicadas por tal Investidor Profissional. Caso a condição indicada pelo Investidor Profissional não seja atendida, a respectiva ordem será cancelada.

6.4. Procedimento de *Bookbuilding*. O Coordenador Líder, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, verificará a demanda do mercado pelos CRI, bem como definirá (i) o Valor Nominal Unitário, (ii) o Valor Global da Série, respeitando o limite de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), e (iii) a taxa da remuneração dos CRI, respeitando o limite de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização será aditado para refletir o montante total de CRI a ser emitido, o Valor Nominal Unitário e a taxa de Remuneração dos CRI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: os CRI não contarão com qualquer garantia real ou fidejussória.

7.2. Os Contratos de Locação Atípica contam com garantia fidejussória prestada pela Fiadora, bem como com Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

CID90-IBBA01

28 / 100

#24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

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

8.2. Amortização Extraordinária Obrigatória 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 prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; ou (iii) na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas, conforme Cláusula 5.8.3 acima.

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória Total, ou a Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários que acione a Amortização Extraordinária obrigatória Parcial, o Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra

8.2.2. Em caso de Amortização Extraordinária obrigatória parcial ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária *pro rata temporis*, 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 Obrigatória parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao 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 obrigatória 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 obrigatória 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 instituirá, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, 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 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 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.

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, 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 transitória 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; ou
- d) 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 15 (quinze) 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 até 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória 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 líquida equivalente a R\$1.500,00 (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 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) 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; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- 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 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, 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, a Emitente da CCI, o Cedente 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 oriundos dos Contratos de Locação Atípica; (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 pelo Fundo de Despesas, observado que se não houverem fundo suficientes, estes valores deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5.8 acima.

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

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e 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 9.514/97 e 10.931/04 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, 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 dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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, 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 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; e (ii) 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 Emitente da CCI e consequentemente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante 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, da Emitente da CCI e/ou do Cedente 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, 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.

Risco da capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar suas obrigações pecuniárias: Não foi realizada qualquer análise ou investigação sobre a capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar com as suas obrigações pecuniárias nos Contratos de Locação Atípicas. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pela Devedora e da Fiadora poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, poderá causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para pagamento 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 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 pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo no pagamento dos Créditos Imobiliários.

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, da Emitente da CCI e Devedora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Emitente da CCI e a Devedora poderão estar sujeitas 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, da Emitente da CCI e da Devedora, 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, vez que a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contratos de Locação Atípica, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

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 aprovadas. 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: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação aos Imóveis e à Emitente da CCI, com escopo limitado. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (ii) 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.

No âmbito da auditoria jurídica, foi identificado que, conforme Av.01 da matrícula nº 98.005 do Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul, foi averbada a existência de hipoteca em favor da Esso Brasileira de Petróleo Ltda. para garantir dívida no valor de R\$4.858.465,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e sessenta e cinco reais) em 23 de novembro de 2001.

No âmbito da auditoria jurídica, foi identificado que a Emitente da CCI constituiu hipotecas sobre os Imóveis, em favor da Devedora, relacionadas aos Contratos de Locação Atípica, registradas sob o nº: (i) R.02 e AV.03 da matrícula nº 10.849 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, (ii) R.04 e AV.11 da matrícula nº 03.975 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, e R.13 da matrícula nº 02.355 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná; (ii) R.14, na matrícula nº 103477, no Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado de São Paulo; (iii) R.09, na matrícula nº 17008, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná; (iv) R.12, na matrícula nº 6796, no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, Estado de São Paulo; (v) R.5, na matrícula nº 98005, no Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul; (vi) R.05, na matrícula nº 16058, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná; (vii) R.30, na matrícula nº 6844, no Cartório de Registro de Imóveis de Registro, Estado de São Paulo; (viii) R.03, na matrícula nº 18204, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná; (ix) R.17 da matrícula nº 53.445 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, e R.19 da matrícula nº 51.0007 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

Risco da Devedora e da Emitente da CCI: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora e/ou da Emitente da CCI poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora e a Emitente da CCI são réis 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/ou da Emitente da CCI e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização e não recomposição do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das Despesas dos CRI, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, as Despesas dos CRI e as despesas extraordinárias serão suportadas diretamente pelos Titulares de CRI.

Risco de Notificação à Devedora posterior à Cessão dos Créditos Imobiliários: Nos termos da cláusula 2.3.5 do Contrato de Cessão, o Cedente deverá notificar a Devedora a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários, pagamento na Conta Centralizadora e realização do endosso das apólices de seguro em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão. Nesse sentido, caso a Devedora não realize o pagamento na Conta Centralizadora, a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento da remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

A Instabilidade Política pode Afetar Adversamente os Negócios e Resultados da Devedora e o Preço dos CRI: O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia nos últimos anos e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os casos de corrupção, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal em suas operações e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção. O potencial resultado das investigações sobre os esquemas de corrupção pelo Ministério Público Federal é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não há como prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações irão surgir no futuro. O desenrolar de tais casos de conduta antiética pode afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área

construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

No âmbito da auditoria jurídica, não foi apresentado o termo de compromisso identificado na seguinte matrícula nº 6844 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro – SP, em que existe averbação de Termo de Responsabilidade de Preservação Legal nº 1112680/2015.

Adicionalmente, não foram disponibilizadas as seguintes certidões: (i) certidão negativa de tributos imobiliários, expedida pela prefeitura municipal competente referente ao imóvel Matrícula nº 6844 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro – SP, (ii) certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida pela prefeitura local referente ao imóvel Matrícula nº 6844 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro – SP, e (iii) certidão negativa de multas administrativas expedida pela municipalidade competente referente aos imóveis: (a) Matrícula nº 10849 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul – PR, (b) Matrícula nº 3975 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul – PR, (c) Matrícula nº 2355 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul – PR, (d) Matrícula nº 18024 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul – PR, (e) Matrícula nº 53445 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR, (f) Matrícula nº 51007 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR, (g) Matrícula nº 6796 do Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu – SP, e (h) Matrícula nº 6844 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro – SP.

Risco relacionado à não contratação de seguros em nome da Devedora e ao Não Pagamento do Prêmio da Apólice dos Imóveis: Nos termos da Cláusula 18.1 dos Contratos de Locação Atípica, o seguro patrimonial deverá ser contratado pelo Devedor ou por sua sublocatária na data do Termo de Aceite ou Termo de Aceite Automático, que ocorrerá após a conclusão da obra, conforme Cláusula 4.5.2 dos Contratos de Locação Atípica. Após a cessão de créditos, o Devedor ou a sublocatária deverá estipular a Securitizadora como beneficiária. Não foi apresentada, no âmbito da auditoria jurídica, a apólice de seguro patrimonial de perda de receitas contratado pela Devedora ou por sua sublocatária, bem como não foi comprovado o pagamento da apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de seguro contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para a reconstrução do empreendimento existente nos Imóveis e sua reposição ao status anterior em caso de sinistro.

Nos termos da Cláusula 18.2 dos Contratos de Locação Atípica, o seguro de perda de receitas deverá ser contratado pelo Devedor ou por sua sublocatária na data de início do prazo locatício, que deveria ocorrer no dia 1º de agosto de 2020, ou na data de cumprimento das condições precedentes dos Contratos de Locação Atípica, o que ocorrer

por último. Após a cessão de créditos, o Devedor ou a sublocatária deverá estipular a Securitizadora como beneficiária. Contudo, não foi apresentada, no âmbito da auditoria jurídica, a apólice de seguro de perda de receitas contratado pela Devedora ou por sua sublocatária, bem como não foi comprovado o pagamento da apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de seguro contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir os valores de aluguéis.

Ainda, a eventual existência de débitos junto à seguradora, poderá impedir o recebimento de indenização pelo segurado, ou seu endossatário, em caso de sinistro, impactando negativamente na garantia constituída.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos imóveis e relacionados à regularidade de AVCB: Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

No âmbito da auditoria jurídica, não foi apresentado alvará dos seguintes imóveis: (i) Matrícula nº 6796 do Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu – SP, e (ii) Matrícula nº 6844 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro – SP, tendo em vista se tratar de terrenos em fase de terraplanagem, cujo projeto de obra ainda está em fase de aprovação.

Risco de Desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade dos Imóveis ao Poder Expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação dos Imóveis e a percepção as rendas decorrentes de sua exploração.

Risco de Tombamento: Os Imóveis e/ou a área de seus entornos poderão ser objeto de tombamento, total ou parcial, pelo poder público, o que poderá gerar restrições à utilização dos Imóveis, notadamente para a realização de benfeitorias ou reformas, e imputar à Devedora obrigações de preservação e manutenção da área tombada.

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 pelo Cedente 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) Os Imóveis estão livres de quaisquer ônus ou gravames, com exceção das hipotecas, dos ônus ou gravames que são relacionados aos Contratos de Locação Atípica e a averbação de hipoteca em favor da Esso Brasileira de Petróleo Ltda. para garantir dívida no valor de R\$4.858.465,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e sessenta e cinco reais) em 23 de novembro de 2001, na Av.01 da matrícula nº 98.005 do Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, 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;
- (h) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) 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. Relatório Mensal: 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.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

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, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV 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 UTVM) 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 Instrução CVM nº 583/16, 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) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- f) 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;
- g) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente, com a Emitente da CCI ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- h) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, 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;
- i) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("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, ao Coordenador Líder 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;
- j) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

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 por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória 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 papéis 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 e posição disponibilizada pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou pelo Escriturador;
- 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, da Emitente da CCI 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) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, 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.simplificparini.com.br;
- p) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de encerramento de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter, as informações previstas no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e
- r) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/19, de 28 de fevereiro de 2019 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou

reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observado o subitem 15.4.1., abaixo, como remuneração, parcelas anuais no valor de R\$23.000,00 (vinte e três mil reais) sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, e as demais, no 5º (quinto) Dia Útil do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

15.4.1. Os honorários e demais remunerações devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário.

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, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula 5.8 acima, 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. 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.

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

15.4.6. 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 transitoriamente a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.7. 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;

15.4.8. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

15.4.9. O pagamento das despesas referidas no item 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, mediante envio de fatura para o e-mail constante da Cláusula Vinte abaixo, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

15.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de sua respectiva prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

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 efetua-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 e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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 CVM nº 583/16, 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: O Agente Fiduciário 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 e do Agente Fiduciário, 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. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

16.4. 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 15 (quinze) dias corridos para a primeira

convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 14, caput e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, 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 possuem o direito de voto.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes do Cedente, 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.

16.7. 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.

16.8. 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 em Circulação 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, dos Juros dos CRI; (iii) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (iv) 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, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) 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.

16.9. 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, a Emitente da CCI, a Devedora ou o Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Emitente da CCI, à Devedora ou ao Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Emitente da CCI, à Devedora ou ao Cedente, 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 aditados 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, 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. Adicionalmente, caso haja qualquer alteração na tributação dos CRI, o Cedente não será responsável por qualquer acréscimo dos valores correspondentes aos tributos:

(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% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) 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 adentrarem 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% (quinze por cento), 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% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

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% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); 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% (sete inteiros e seis décimos por cento); 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 atos e fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados mediante (i) anúncio divulgado em portal de

notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a íntegra do comunicado de ato ou fato relevante, denominado "Valor", cujo endereço na rede mundial de computadores é www.valor.com.br/rj, ou jornal que vier a substituí-lo, conforme política de divulgação da Emissora; (ii) submissão à CVM, por meio seu sistema de empresas net no mesmo dia de sua publicação no portal de notícia, informando-se os respectivos locais e datas de publicação; e (iii) disponibilização na página eletrônica da Companhia na rede mundial de computadores (<https://www.isecbrasil.com.br/>), conforme política de divulgação da Emissora e a Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2020, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Emitente da CCI com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

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 as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada a Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

Para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

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

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

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

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

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.

21.4 A celebração deste Termo de Securitização ocorrerá após devida formalização do Contrato de Cessão e dos demais documentos que compõe a Emissão.

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.

CID90-IBBA01

65 / 100

#24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

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, 03 de setembro de 2020.

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

(Página de assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CID90-IBBA01

#24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG:

CPF:

Nome: _____

RG :

CPF:

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Aniversário	Pagamento CRI	Tai	Incorpora Juros
01/10/2020	05/10/2020	0,4653%	NÃO
01/11/2020	05/11/2020	0,6693%	NÃO
01/12/2020	03/12/2020	0,6763%	NÃO
01/01/2021	06/01/2021	0,6834%	NÃO
01/02/2021	03/02/2021	0,6907%	NÃO
01/03/2021	03/03/2021	0,6980%	NÃO
01/04/2021	06/04/2021	0,7055%	NÃO
01/05/2021	05/05/2021	0,7131%	NÃO
01/06/2021	04/06/2021	0,7209%	NÃO
01/07/2021	05/07/2021	0,7288%	NÃO
01/08/2021	04/08/2021	0,7369%	NÃO
01/09/2021	03/09/2021	0,7451%	NÃO
01/10/2021	05/10/2021	0,7534%	NÃO
01/11/2021	04/11/2021	0,7619%	NÃO
01/12/2021	03/12/2021	0,7706%	NÃO
01/01/2022	05/01/2022	0,7794%	NÃO
01/02/2022	03/02/2022	0,7884%	NÃO
01/03/2022	04/03/2022	0,7976%	NÃO
01/04/2022	05/04/2022	0,8070%	NÃO
01/05/2022	04/05/2022	0,8165%	NÃO
01/06/2022	03/06/2022	0,8263%	NÃO
01/07/2022	05/07/2022	0,8362%	NÃO
01/08/2022	03/08/2022	0,8464%	NÃO
01/09/2022	05/09/2022	0,8568%	NÃO
01/10/2022	05/10/2022	0,8673%	NÃO
01/11/2022	04/11/2022	0,8781%	NÃO
01/12/2022	05/12/2022	0,8892%	NÃO
01/01/2023	04/01/2023	0,9005%	NÃO
01/02/2023	03/02/2023	0,9120%	NÃO
01/03/2023	03/03/2023	0,9238%	NÃO
01/04/2023	05/04/2023	0,9358%	NÃO
01/05/2023	04/05/2023	0,9481%	NÃO
01/06/2023	05/06/2023	0,9607%	NÃO
01/07/2023	05/07/2023	0,9736%	NÃO
01/08/2023	03/08/2023	0,9868%	NÃO
01/09/2023	05/09/2023	1,0003%	NÃO
01/10/2023	04/10/2023	1,0141%	NÃO

01/11/2023	06/11/2023	1,0282%	NÃO
01/12/2023	05/12/2023	1,0427%	NÃO
01/01/2024	04/01/2024	1,0576%	NÃO
01/02/2024	05/02/2024	1,0728%	NÃO
01/03/2024	05/03/2024	1,0885%	NÃO
01/04/2024	03/04/2024	1,1045%	NÃO
01/05/2024	06/05/2024	1,1209%	NÃO
01/06/2024	05/06/2024	1,1378%	NÃO
01/07/2024	03/07/2024	1,1551%	NÃO
01/08/2024	05/08/2024	1,1729%	NÃO
01/09/2024	04/09/2024	1,1912%	NÃO
01/10/2024	03/10/2024	1,2100%	NÃO
01/11/2024	05/11/2024	1,2293%	NÃO
01/12/2024	04/12/2024	1,2492%	NÃO
01/01/2025	06/01/2025	1,2696%	NÃO
01/02/2025	05/02/2025	1,2907%	NÃO
01/03/2025	07/03/2025	1,3124%	NÃO
01/04/2025	03/04/2025	1,3347%	NÃO
01/05/2025	06/05/2025	1,3578%	NÃO
01/06/2025	04/06/2025	1,3815%	NÃO
01/07/2025	03/07/2025	1,4060%	NÃO
01/08/2025	05/08/2025	1,4313%	NÃO
01/09/2025	03/09/2025	1,4574%	NÃO
01/10/2025	03/10/2025	1,4844%	NÃO
01/11/2025	05/11/2025	1,5123%	NÃO
01/12/2025	03/12/2025	1,5412%	NÃO
01/01/2026	06/01/2026	1,5711%	NÃO
01/02/2026	04/02/2026	1,6020%	NÃO
01/03/2026	04/03/2026	1,6341%	NÃO
01/04/2026	06/04/2026	1,6673%	NÃO
01/05/2026	06/05/2026	1,7018%	NÃO
01/06/2026	03/06/2026	1,7377%	NÃO
01/07/2026	03/07/2026	1,7749%	NÃO
01/08/2026	05/08/2026	1,8136%	NÃO
01/09/2026	03/09/2026	1,8539%	NÃO
01/10/2026	05/10/2026	1,8958%	NÃO
01/11/2026	05/11/2026	1,9396%	NÃO
01/12/2026	03/12/2026	1,9852%	NÃO
01/01/2027	06/01/2027	2,0329%	NÃO
01/02/2027	03/02/2027	2,0827%	NÃO
01/03/2027	03/03/2027	2,1348%	NÃO

01/04/2027	05/04/2027	2,1894%	NÃO
01/05/2027	05/05/2027	2,2466%	NÃO
01/06/2027	03/06/2027	2,3067%	NÃO
01/07/2027	05/07/2027	2,3698%	NÃO
01/08/2027	04/08/2027	2,4363%	NÃO
01/09/2027	03/09/2027	2,5063%	NÃO
01/10/2027	05/10/2027	2,5802%	NÃO
01/11/2027	04/11/2027	2,6583%	NÃO
01/12/2027	03/12/2027	2,7409%	NÃO
01/01/2028	05/01/2028	2,8285%	NÃO
01/02/2028	03/02/2028	2,9215%	NÃO
01/03/2028	03/03/2028	3,0205%	NÃO
01/04/2028	05/04/2028	3,1260%	NÃO
01/05/2028	04/05/2028	3,2388%	NÃO
01/06/2028	05/06/2028	3,3595%	NÃO
01/07/2028	05/07/2028	3,4891%	NÃO
01/08/2028	03/08/2028	3,6285%	NÃO
01/09/2028	05/09/2028	3,7789%	NÃO
01/10/2028	04/10/2028	3,9418%	NÃO
01/11/2028	06/11/2028	4,1186%	NÃO
01/12/2028	05/12/2028	4,3113%	NÃO
01/01/2029	04/01/2029	4,5221%	NÃO
01/02/2029	05/02/2029	4,7537%	NÃO
01/03/2029	05/03/2029	5,0093%	NÃO
01/04/2029	04/04/2029	5,2929%	NÃO
01/05/2029	04/05/2029	5,6092%	NÃO
01/06/2029	05/06/2029	5,9644%	NÃO
01/07/2029	04/07/2029	6,3660%	NÃO
01/08/2029	03/08/2029	6,8239%	NÃO
01/09/2029	05/09/2029	7,3505%	NÃO
01/10/2029	03/10/2029	7,9629%	NÃO
01/11/2029	06/11/2029	8,6836%	NÃO
01/12/2029	05/12/2029	9,5443%	NÃO
01/01/2030	04/01/2030	10,5901%	NÃO
01/02/2030	05/02/2030	11,8880%	NÃO
01/03/2030	07/03/2030	13,5415%	NÃO
01/04/2030	03/04/2030	15,7201%	NÃO
01/05/2030	06/05/2030	18,7207%	NÃO
01/06/2030	05/06/2030	23,1173%	NÃO
01/07/2030	03/07/2030	30,1788%	NÃO
01/08/2030	05/08/2030	43,3819%	NÃO

01/09/2030	04/09/2030	76,9035%	NÃO
01/10/2030	03/10/2030	100,0000%	NÃO

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"; celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel I, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel I à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel I</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): Os imóveis matriculados sob os nºs 10849, 3975 e 2355, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rodovia Régis Bittencourt – BR 116, KM 68, Caraguatá, Campina Grande do Sul - PR (“Imóvel I”).	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 100.247,78 (cem mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel I serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	1 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel I, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel I, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel I, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel II, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel II à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel II</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.014.866,80 (seis milhões, quatorze mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 103477, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado de do Rio Grande do Sul, localizado na BR-101,15513, KM 72, Aguapes, Osório - RS ("Imóvel II").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 50.123,89 (cinquenta mil, cento e vinte três reais e oitenta e nove centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel II serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel II, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel II, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel II, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"</i> , celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel III, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel III à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel III</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 7.217.840,40 (sete milhões, duzentos e dezessete mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 17008, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rua Pedro Pasa, 684, Jardim Paulista, Campina Grande do Sul - PR ("Imóvel III").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 60.148,67 (sessenta mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel III serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel III, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel III, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel III, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI IV

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"</i> , celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel IV, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel IV à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel IV</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 6796, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, Estado de São Paulo, localizado na Rodovia BR-116, KM 406 Sul, Miracatu - SP ("Imóvel IV").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 100.247,78 (cem mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel IV serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item item 8.3, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel IV, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel IV, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel IV, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI V

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	005	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel V, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel V à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel V</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.014.866,80 (seis milhões, quatorze mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 98005, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, Estado do Rio Grande do Sul, localizado na BR-101, 15450, KM 72, Aguapés, Osório - RS ("Imóvel V").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 50.123,89 (cinquenta mil, cento e vinte e três reais e oitenta e nove centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel V serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel V, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel V, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel V, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI VI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	006	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VI, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VI à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel VI</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 7.217.840,40 (sete milhões, duzentos e dezessete mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 16058, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na BR-116, S/N, KM 07 Acesso Norte, Jardim Menino Deus, Quatro Barras – PR, CEP: 83420-000 (“Imóvel VI”).	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 60.148,67 (sessenta mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel VI serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel VI, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel VI, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel VI, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI VII

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	007	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"</i> , celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VII, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VII à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel VII</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.029.733,60 (doze milhões, vinte e nove mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 6844, do Cartório de Registro de Imóveis de Registro, Estado de São Paulo, localizado na Rodovia BR-116, KM 433 Norte, Ribeirão Vermelho, Registro - SP ("Imóvel VII").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 100.247,78 (cem mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel VII serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. Multa Indenizatória	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel VII, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel VII, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel VII, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI VIII

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	008	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças"</i> , celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel VIII, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel VIII à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel VIII</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.623.786,40 (nove milhões, seiscentos e vinte e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): O imóvel matriculado sob o nº 18204, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, localizado na Rodovia BR-116, S/N, KM 52, Rio Bonito, Campina Grande do Sul - PR ("Imóvel VIII").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e dois) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 80.198,22 (oitenta mil, cento e noventa e oito reais e vinte e dois centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel VIII serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel VIII, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel VIII, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel VIII, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CCI IX

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 1 de setembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	009	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: Tulio Administração de Bens e Participações Ltda. (" <u>Emissor</u> ")							
CNPJ: 04.851.491/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Pedro Pasa, nº 684, bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Campina Grande do Sul	UF	PR	CEP	83430-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (" <u>Devedora</u> ")							
CNPJ: 33.337.122/0001-27							
ENDEREÇO: Rua Francisco Eugênio, nº 329							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20941-120
4. COBRIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S/A (" <u>Fiadora</u> ")							
CNPJ: 33.256.439/0001-39							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 1.343							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01317-000
5. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Built to Suit) e Outras Avenças)", celebrado em 18 de março de 2020, entre o Emissor , na qualidade de locador Imóvel IX, a Devedora , na qualidade de locatária, e a Fiadora , na qualidade de fiadora e principal pagadora, por meio do qual o Emissor alugou o Imóvel IX à Devedora, pelo prazo de 10 (dez anos) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 (" <u>Contrato de Locação Imóvel IX</u> ").							
6. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.428.246,80 (onze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos).							

7.IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): Os imóveis matriculados sob os nºs 53445 e 51007, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, localizado na Rodovia BR-116, 5600, Contorno Leste, Quississana, São José dos Pinhais - PR ("Imóvel IX").	
8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	3.682 (três mil, seiscientos e oitenta e três) dias corridos.
8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 95.235,39 (noventa e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos), na respectiva Data de Início do Prazo Locatício.
8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel IX serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA.
8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 1º (primeiro) dia do mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
8.5. DATA DE VENCIMENTO:	01 de outubro de 2030.
8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.8. MULTA INDENIZATÓRIA	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória, definidas no âmbito do Contratos de Locação Imóvel IX, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do prazo de vigência do Contrato de Locação Imóvel IX, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Imóvel IX, <i>pro rata</i> .
9.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança.	
10.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Nova Securitização S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI

Número da emissão:	1ª – 20ª Série e 21ª Série
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2
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 abril de 2020
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 74ª Série
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29 de junho de 2020
Data de vencimento:	12 de julho de 2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 93ª Série
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	30 de junho de 2020
Data de vencimento:	06 de julho de 2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.

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

ANEXO IV – DECLARAÇÕES**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

ISEC SECURITIZADORA S.A., 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 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 da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª série de sua 4ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª série da 4ª emissão ("Oferta Restrita"), em que a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, 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 sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta Restrita e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002 ("Agente Fiduciário"), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da Oferta restrita.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, 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 no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 90ª série da 4ª emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, 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 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, 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 da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), declara, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei nº 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via física do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 1 de setembro de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*, celebrado em 3 de setembro de 2020, entre a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário e a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, 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 sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 90ª
Emissor: ISEC SECURITIZADORA S.A.
Quantidade de CRI: 70.000
Espécie: n/a
Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 04/09/2020 às 16:34:56 (GMT -3:00)

CRI IBBA - ISEC - Termo de Securitização

 ID única do documento: #24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

Hash do documento original (SHA256): 933e355dd2a69643ac96521f5947c62e267fc85ccc27c7c9a33a1bcd41c88b72

Este Log é exclusivo ao documento número #24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (5)

- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Securitizadora)
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 04/09/2020 às 16:35:05 (GMT -3:00)
- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Securitizadora)
Representante legal: Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinou em 04/09/2020 às 16:07:43 (GMT -3:00)
- ✓ Marina Moura De Barros (Testemunha 2)
Assinou em 04/09/2020 às 16:24:16 (GMT -3:00)
- ✓ Luisa Herkenhoff Mis (Testemunha 1)
Assinou em 04/09/2020 às 16:05:20 (GMT -3:00)
- ✓ SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (Agente Fiduciário)
Representante legal: Matheus Gomes Faria
Assinou em 04/09/2020 às 16:02:31 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora	Evento
-------------	--------

**Data e hora****Evento**

04/09/2020 às 15:59:02
(GMT -3:00)

Patrick Camargo Zajdenweg solicitou as assinaturas.

04/09/2020 às 16:02:31
(GMT -3:00)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69; E-mail mgomesfaria@me.com; IP 177.92.76.230), assinou como representante legal de SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 15.227.994/0001-50).

04/09/2020 às 16:05:20
(GMT -3:00)

Luisa Herkenhoff Mis (CPF 122.277.507-74; E-mail luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br; IP 179.209.143.205), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774 (CPF 12227750774; E-mail LUISA_ALMEIDA@HOTMAIL.COM).

04/09/2020 às 16:07:43
(GMT -3:00)

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75; E-mail eduardo.caires@isecbrasil.com.br; IP 201.71.254.208), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES (CPF 21606450875; E-mail edumcaires@hotmail.com).

04/09/2020 às 16:24:16
(GMT -3:00)

Marina Moura De Barros (CPF 352.642.788-73; E-mail marina.barros@isecbrasil.com.br; IP 189.62.148.201), assinou.

04/09/2020 às 16:35:05
(GMT -3:00)

Juliane Effting Matias (CPF 311.818.988-62; E-mail juliane.effting@isecbrasil.com.br; IP 201.81.104.47), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 (CPF 31181898862; E-mail SECRETARIA@ISECBRASIL.COM.BR).

04/09/2020 às 16:35:05
(GMT -3:00)

Documento assinado por todos os participantes.



#24b53e8c-75b0-44c6-b5c7-6c07e9362a5a

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.