
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

11ª, 12ª E 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 11.257.352/0001-43

São Paulo, 20 de julho de 2021.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 11ª, 12ª E 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17/21,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte"),

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:

1. DEFINIÇÕES, PRAZOS, AUTORIZAÇÃO E DISPENSAS

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto no Anexo I ou no Contrato de Cessão (conforme abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil (conforme abaixo definido), haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014 ("Reunião do Conselho de Administração"), na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

1.4. Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição, sem registro da oferta na CVM, em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta Restrita").

1.5. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à Deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, conforme alterada, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. A Emissão (conforme abaixo definido) e a Oferta Restrita serão realizadas após a verificação das condições precedentes descritas a seguir ("Condições Precedentes").

Arquivamento e publicação de atos societários

2.2. A ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 378.836/14-6 em 18 de setembro de 2014, e publicada na Gazeta de S. Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP"), em 8 de outubro de 2014, previamente à subscrição e integralização dos CRI.

Registro do Termo de Securitização

2.3. Este Termo e eventuais aditamentos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua respectiva celebração serão registrados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

Registro para distribuição e negociação

2.4. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.5. Não obstante o descrito na cláusula 2.4 acima, os CRI somente poderão ser negociados em mercado secundário (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476; (ii) entre quaisquer Investidores Qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e (iii) desde que cumpridas, pela Emissora, as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

Registro do Contrato de Cessão

2.6. Observado o quanto disposto na Cláusula 3.3 abaixo, os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos), representados pela CCI (conforme abaixo definido), a qual, por sua vez, servirá de lastro para emissão dos CRI, foram adquiridos pela Emissora na forma regulada pelo “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado entre a Emissora, a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”), a **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Devedora” ou “Emitente da CCB”), a **CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, 936, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05.417-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.536.695/0001-96 (“Chemin Participações”), **ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, andar 10, conjunto 1004, sala 2, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.206.205/0001-06 (“Araraquara II”), **FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, andar 10, conjunto 1004, sala 1, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.536.695/0001-96 (“Franca II”), o **RICARDO CALDERINI NETO**, brasileiro, divorciado, com endereço profissional cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 677.852.128-72 (“Ricardo”), **LUIZ ALBERTO CHEMIN**, brasileiro, viúvo, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidalga, 761, apto. 81, Pinheiros, CEP 05432-070, inscrito no CPF/ME sob o nº 535.802.908-78 (“Luiz Alberto”), e o **PATRICK CHEMIN**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, com endereço profissional cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.862.948-02 (“Patrick” e, em conjunto com Chemin Participações, Araraquara II, Franca II, Ricardo e Luiz Alberto, os “Fiadores” ou “Intervenientes Anuentes”), em 20 de julho de 2021 (“Contrato de Cessão”), o qual será registrado no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da sede da Securitizadora e da Cedente.

Documentos Relativos à Emissão dos CRI

2.7. A Emissão e a Oferta Restrita estarão sujeitas à perfeita formalização de todos os documentos relativos aos CRI, entendendo-se como tal (i) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, (ii) as respectivas aprovações de quotistas, acionistas, do conselho de administração e/ou da diretoria necessárias para tanto, (iii) recebimento pela Emissora de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da operação de securitização pretendida pelas Partes, e (iv) adimplemento de eventuais condições que suspendam a eficácia de qualquer dos documentos relativos aos CRI, incluindo, sem limitação, as condições precedentes previstas na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Descrição dos Créditos Imobiliários

3.1. Em 20 de julho de 2021, a Devedora emitiu, em favor da Cedente, a *Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4* (“CCB”), conforme identificada na respectiva CCI (conforme definida abaixo) descrita no Contrato de Cessão, no valor total R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o desenvolvimento de dois empreendimentos imobiliários residenciais (i) na Rua Orestes Pieroni Gobbo, 152, Vila Harmonia, Araraquara/SP, composto de 66 (sessenta e seis) unidades, sendo 02 (duas) coberturas, matrícula nº 128.479 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP (“Empreendimento Design Harmonia”, “Imóvel Design Harmonia” e “Unidades Design Harmonia”); e (ii) na Rua Marechal Deodoro, 2161 Quadra 95, Lotes A, B, C, D, E, F, G e H, Bairro São José, Franca/SP, composto de 78 (setenta e oito) unidades, sendo 02 (duas) coberturas, matrícula nº 102.161, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP (“Empreendimento Milano”, “Imóvel Milano” e “Unidades Milano”), conforme descrito no Anexo III do Contrato de Cessão (quando mencionados em conjunto, “Empreendimentos Alvo”, “Imóveis” e “Unidades Autônomas”).

3.2. A Devedora se obrigou a pagar em favor da Cedente o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pela Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido de Atualização Monetária e de Juros Remuneratórios, nos termos da respectiva CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à respectiva CCB (“Créditos Imobiliários”).

3.3. Em 20 de julho de 2021, a Cedente todos os direitos oriundos da CCB, incluindo os referidos Créditos Imobiliários à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

3.4. A Securitizadora emitiu, em 20 de julho de 2021, 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”).

3.5. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas abaixo.

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

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

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.7. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontram custodiada pela Instituição Custodiante, e será a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.8. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme 6.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM 476.

Formalização da Cessão

3.9. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, observadas as condições precedentes previstas na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI em mercado primário, deduzido das Despesas Flat conforme especificado e definido no Contrato de Cessão.

3.10. Mediante o pagamento do Preço de Aquisição, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e todos e quaisquer recursos a eles relativos, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, na forma prevista pela Cláusula 8 abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Da identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Séries: 11ª, 12ª e 13ª;

c) Quantidade de CRI: 105.000 (cento e cinco mil), sendo: (i) 50.000 (cinquenta mil) referentes à 11ª Série; (ii) 43.000 (quarenta e três mil) referentes à 12ª Série; e (iii) 12.000 (doze mil) referentes à 13ª Série;

d) Valor Global: R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais);

e) Valor Global da 11ª Série: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

f) Valor Global da 12ª Série: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais);

g) Valor Global 13ª Série: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);

h) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

i) Remuneração:

4.1.1. Atualização Monetária: A atualização monetária será devida mensalmente, e será equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao de referência, de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB; e

4.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de **10,50% a.a.** (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB;

j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB;

k) Periodicidade de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação

l) Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II da CCB;

m) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9 deste Termo;

n) Garantias: Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva, Fundo de Juros e Fundo de Obras;

o) Coobrigação da Emissora: Não há;

p) Subordinação: o CRI será emitido em uma única série;

- q) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- r) Data de Emissão dos CRI: 20 de julho de 2021;
- s) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- t) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento por Resgate Antecipado ou declaração de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidos), serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3;
- u) Prazo e Data de Vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;
- v) Forma: Escritural;
- w) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- x) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

Forma e procedimento de colocação

4.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476, no montante de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).

4.3. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, sendo certo que, neste caso, a o Coordenador Líder deverá realizar as comunicações previstas nos itens 4.6.1 e 4.6.2 abaixo.

4.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM nº 30/21.

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

4.3.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado a Cláusula 4.3.2 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.3.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos Investidores.

4.3.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3.2.2. Observado a Cláusula 4.3.2.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

4.4. O Valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, ainda que tenha ocorrido sua subscrição e integralização parcial, o que ocorrer primeiro.

4.5.1. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM 476.

4.5.1.1. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

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

4.6. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas *Flat* (conforme definidas no Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

4.7. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

Destinação dos Recursos

4.8. O valores líquidos captados através da CCB destinam-se integralmente e exclusivamente à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento, construção ou expansão dos imóveis atrelados aos empreendimentos descritos no Anexo I da CCB (“Empreendimentos Alvo” e “Imóveis” e “Destinação dos Recursos”).

- 4.8.1. Destinação dos Recursos: A comprovação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 4.8 acima, será feita pela Emitente da CCB ao Agente Fiduciário, de acordo com o cronograma de obras dos Empreendimentos Alvo, com descrição detalhada da Destinação dos Recursos nos termos do Anexo IV da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula (“Relatório de Destinação”), com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos da Cláusula 4.8 acima, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, e/ou os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório de Destinação, bem como quaisquer outros documentos adicionais que o Agente Fiduciário julgar necessário para comprovação da correta utilização da Destinação dos Recursos.
- 4.8.2. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos assumido pela Emitente da CCB, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente da CCB, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista na acima.
- 4.8.3. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Emitente da CCB deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.
- 4.8.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente da CCB e de eventual empresa gerenciadora, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

- 4.8.5. Caberá a Emitente da CCB a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e o Credor da CCB a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente da CCB, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente da CCB, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Destinação.
- 4.8.6. A Emitente da CCB poderá alterar o percentual indicado no Anexo V da CCB como proporção dos recursos captados a ser destinada aos Empreendimentos Alvo, independentemente de qualquer tipo de anuência prévia dos titulares dos CRI e/ou de realização de assembleia dos titulares dos CRI.
- 4.8.7. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada aos Empreendimentos Alvo será formalizada por meio de aditamento à CCB, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado aos Empreendimentos Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI e/ou da realização de assembleia dos titulares dos CRI.
 - 4.8.7.1. O cronograma indicativo estabelecido no Anexo V da CCB é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção das alienações fiduciárias a serem constituídas sobre os Imóveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.
- 4.8.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Emitente da CCB oriundos da CCB, a Emitente da CCB ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório de Destinação e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da Destinação dos Recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 4.8.2, acima, salvo nos casos previstos na cláusula 4.8.3 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador.

Declarações

- 4.9. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente. Ainda, em atendimento ao que prevê o item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414, segue como Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora. Por fim, em atendimento a que prevê o artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, segue como Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Instituição Custodiante.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 5.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável (“Preço de Integralização”).

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no boletim de subscrição (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

6.1. A atualização monetária pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (“IPCA”), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário da CCB ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário da CCB (“Valor Nominal Atualizado da CCB”):

O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado da CCB será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária da CCB, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI e após a Data de Aniversário, valor do número-índice referente ao primeiro mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês “k”;

dcp = é o número de Dias Corridos entre a Data da Primeira Integralização, ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct: é o número de Dias Corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro pagamento, “dct” será igual a 30 (trinta).

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dcp}{dctut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas da CCB.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor da CCB não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

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

6.2. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fj - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

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

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

Onde:

i = 10,50 (dez inteiros e cinquenta centésimos);

dcp: conforme definido acima;

dct: conforme definido acima.

Observações: para os fins da CCB o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II da CCB.

6.3. As amortizações dos CRI ocorrerão em 20 de julho de 2025 (“Amortização”):

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo VIII (“Tabela Vigente”).

6.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios proporcional ao valor unitário da respectiva amortização será incorporado ao valor nominal unitário dos CRI.

6.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários, sem a necessidade de autorização dos Investidores em Assembleia de Titulares de CRI.

6.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares de CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração.

6.3.4. Caso sejam necessárias alterações no fluxo de pagamento em decorrência de Amortizações Extraordinárias e Pagamentos Antecipados realizados de acordo com as condições aqui definidas, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo válida para todos os fins a substituição da tabela de amortização disponibilizada e registrada na B3.

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

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

6.5. Exceto quando de seu vencimento final, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

6.5.1. A prorrogação prevista no item 6.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.6. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 5 (cinco) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário e a Emissora deverão utilizar o IGPM como índice substitutivo. Caso o IGPM também esteja indisponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação do Índice Substitutivo será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, o último índice de atualização divulgado oficialmente, acrescido do percentual aplicável, de forma *pro rata temporis* desde a data do evento (na qual o IPCA foi extinto, ou tornou-se indisponível ou ausente) até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO

7.1. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na cláusula 13 da CCB, a saber:

- (i) a não comprovação do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis referentes ao Imóvel Design Harmonia e ao Imóvel Milano junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, por 30 (trinta) dias e uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- (ii) a não comprovação do registro do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 10 (dez) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, por 30 (trinta) dias e uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- (iii) não pagamento pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Cédula e/ou do Contrato de Cessão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas previstas e definidas no Contrato de Cessão, pela Devedora, bem como Fiadores, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (iv) falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB e/ou dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito do Credor da CCB;
- (v) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (vi) requerimento de recuperação extrajudicial ou judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou Fiadores, desde que a Devedora não esteja adimplente com suas obrigações financeiras nos termos da CCB;
- (vii) requerimento de falência contra a Devedora ou contra os Fiadores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou dos Fiadores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência, desde que a Devedora não esteja adimplente com suas obrigações financeiras nos termos da CCB;
- (viii) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra os Fiadores a partir da data de emissão da CCB, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelos Fiadores, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (ii) se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

- (ix) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelo Credor da CCB e/ou pelos titulares dos CRI;
- (x) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e dos Fiadores oriundas da CCB e dos Documentos da Operação;
- (xi) se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora, contida na CCB, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor da CCB ou seus cessionários, a qualquer título;
- (xii) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou dos Fiadores, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), (sendo esse o valor inadimplido e não o valor da dívida), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Fiadores decorrentes da CCB e/ou dos Documentos da Operação, salvo se (i) comprovado pela Devedora e/ou pelos Fiadores, até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xiii) não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de decisão administrativa final, arbitral final ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias e/ou dos Fiadores da Devedora decorrentes da CCB e/ou dos Documentos da Operação;
- (xiv) alteração do Contrato Social da Devedora e/ou dos Fiadores, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora e/ou dos Fiadores em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas na CCB;
- (xv) caso a Devedora esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na CCB, o pagamento pela Devedora e/ou dos Fiadores de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;
- (xvi) transformação do tipo societário da Devedora;

- (xvii) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou dos Fiadores que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto destes;
- (xviii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete diretamente a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da CCB;
- (xix) caso os atuais detentores direta ou indiretamente o controle acionário da Devedora e/ou e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o seu controle;
- (xx) não obstante ao inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, a Devedora terá o prazo suplementar de 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo de cura específico, se houver, assumidas ainda pelos Fiadores;
- (xxi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou dos Fiadores, que comprovadamente afetem diretamente a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos da CCB e nos Documentos da Operação;
- (xxii) questionamento judicial pela Devedora e/ou pelos Fiadores da CCB, bem como dos Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação; e/ou
- (xxiii) constituição de quaisquer ônus sobre os Imóveis objeto da destinação de recursos da CCB, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente aprovado pelo Credor da CCB.

7.2. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) dias contados da ocorrência. O descumprimento do dever de notificar pela Devedora não impedirá o exercício de direitos e faculdades pela Securitizadora e Agente Fiduciário decorrentes dos Documentos da Operação.

7.3. O resgate antecipado dos CRI em razão da declaração do vencimento antecipado, caso aprovado pelos Titulares de CRI, será sempre realizada com relação à totalidade dos CRI. A Devedora terá o direito de participar de referida Assembleia de Titulares de CRI. Caso a Assembleia de Titulares de CRI delibere pela Recompra Compulsória, a Devedora deverá realizar a recompra compulsória da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, de forma que a Emissora realizará o resgate antecipado do CRI ("Vencimento Antecipado").

7.4. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.3 acima, a não realização da recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários, com o consequente Vencimento Antecipado dos CRI, poderá ser aprovada, (i) em primeira convocação, por deliberação favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda convocação, que representem, no mínimo, a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

7.4.1. Observado o quórum descrito na cláusula 7.4 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

7.4.2. Em caso de (i) não instalação da Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.4 acima, por falta quórum em segunda convocação, a Emissora deverá declarar o Vencimento Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado destes, e a Devedora deverá, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

7.5. O pagamento, pela Devedora, referente à recompra compulsória prevista na Cláusula 7.3 acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Devedora, da comunicação a ser encaminhada nos termos da Cláusula 7.2 acima, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, a ser calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário.

7.5.1. A Emissora deverá comunicar à Devedora, por meio eletrônico, a decretação definitiva de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da assembleia que deliberou tal evento.

7.5.2. O pagamento antecipado parcial da CCB é permitido nos seguintes casos (“Amortização Antecipada Facultativa”):

(i) se estiver em consonância com os termos da Resolução 3.401, de 06 de setembro de 2006, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional, e desde que o Credor da CCB receba um DOC, TED ou Ordem de Pagamento, realizado por instituições financeiras; ou

(ii) a partir do décimo terceiro mês, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, contados da data de liberação dos recursos da CCB (ou da data de último pagamento de juros sobre o saldo devedor, o que ocorrer por último) até a data da respectiva liquidação da CCB (“Valor de Amortização Antecipada Facultativa”), acrescido de prêmio de pré-pagamento correspondente a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor, na hipótese de utilização de recursos que sejam das obras dos Empreendimentos Alvo. As Partes pactuam, de pleno e comum acordo, o mencionado prêmio de pré-pagamento em favor do Credor da CCB, tendo em vista que o prazo das obrigações da Emitente da CCB decorrente da CCB foi estabelecido no interesse da Emitente da CCB e do Credor da CCB, de forma que o pagamento antecipado pela Emitente da CCB constitui cumprimento da obrigação fora do prazo.

7.5.3. A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada sempre em uma Data de Aniversário, mediante envio de comunicação individual ao Credor da CCB, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser sempre em uma Data de Aniversário; (b) o valor a ser pago ao Credor da CCB, o qual deverá ser calculado conforme item 7.5.2 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

8. GARANTIAS

8.1. As Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) contarão com as seguintes garantias, constituídas nos respectivos Contratos de Garantia (“Garantias”):

- (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis;
- (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (iii) Garantia Fidejussória;
- (iv) Fundo de Reserva;
- (v) Fundo de Obras; e
- (vi) Fundo de Juros.

8.1.1. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas pela Araraquara II e pela Franca II, nos termos dos 06 (seis) *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), sendo que, as Partes se obrigam a providenciar o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB. Em relação às alienações dos Imóveis AF Araraquara, dos Imóveis AF Franca 01, do Imóvel AF Franca 02 e dos Imóveis AF Franca 03, essas deverão ser constituídas em até 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão, sendo que as Partes se obrigam a providenciar seus registros junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração

8.1.1.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.1.2. Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária será constituída através da cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser

titulados pela Araraquara II e pela Franca II, em relação aos recebíveis já existentes e às vendas futuras das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo, mediante a celebração de *Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária").

8.1.3. Garantia Fidejussória: Os Intervenientes Anuentes, em caráter irrevogável e irretratável, na qualidade de fiadores e principais pagadores de todas as obrigações assumidas pela Devedora, na qualidade de Emitente da CCB, perante o Cedente, na qualidade de Credor da CCB, no âmbito da CCB, garantem solidária e incondicionalmente, entre si e com a Devedora, e se responsabilizam, individualmente e em conjunto, pelo pagamento integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora perante o Credor na CCB e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a, obrigação de pagar pontualmente o Valor Nominal Atualizado da CCB, Juros Moratórios, Encargos Moratórios e demais multas, encargos, taxas, tributos, custos, despesas, honorários advocatícios e/ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3 e ao Agente Fiduciário e todas as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou o Credor venham a desembolsar no âmbito da CCB e/ou dos Documentos da Operação ("Fiança").

8.1.4. As obrigações garantidas pelas Garantias correspondem ao fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio, definido na CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas").

8.2. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.2.1. A excussão das Garantias pela Emissora deverá observar o procedimento previsto nos Contrato de Garantia e nas disposições regulamentares aplicáveis.

8.3. Adicionalmente às Garantias, será constituído (i) fundo de reserva financeira no montante de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), que conterà os recursos necessários para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, caso necessário, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas ("Fundo de Reserva"); (ii) fundo de obras no montante equivalente a 110% (dez por cento), que conterà os recursos necessários para conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo (abaixo definidos), e será formado com

os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas ("Fundo de Obras"); e (iii) fundo a ser constituído com recursos da integralização da primeira tranche dos CRI na Conta Vinculada, no valor de R\$ 5.588.217,57 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e sete centavos), equivalente ao valor dos juros de 6 (seis) parcelas de remuneração mensal dos CRI ("PMT"), que conterà os recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento dos valores devidos no âmbito da CCB ("Fundo de Juros"). Os valores retidos deverão cobrir as despesas previstas na Cláusula 3.1.4 do Contrato de Cessão. O valor das referidas despesas será calculado pela Devedora em conjunto com a Securitizadora, de acordo com o disposto na referida Cláusula.

8.3.1 O Fundo de Reserva e o Fundo de Juros deverão ser reconstituídos com recursos disponíveis na Conta Vinculada, sendo certo que os valores de recomposição serão descontados da eventual liberação de recursos à Devedora, observado o disposto da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.4. A Emissora e o Agente Fiduciário, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário apenas e tão somente a prestação dos serviços estabelecidos neste Termo de Securitização, exceto se ocasionados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário e seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

8.5. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101, as Garantias não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

9. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre a Conta Vinculada e sobre o Fundo de Reserva ("Regime Fiduciário"). Desta forma, pela constituição do Regime Fiduciário, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada e o Fundo de Reserva são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário ("Patrimônio Separado").

9.2. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os recursos integrantes do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas Obrigações Garantidas inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Administração do Patrimônio Separado

9.3. A Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

9.4. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo que quaisquer desses acontecimentos devem ser devidamente comprovados.

9.5. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

9.5.1. controlar a evolução das obrigações de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão;

9.5.2. informar imediatamente à Cedente quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora;

9.5.3. inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado dos CRI;

9.5.4. diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pela Devedora; e

9.5.5. usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas da Emissora serão arcadas diretamente pela Devedora.

9.6. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas previstas na Cláusula 13 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

9.7. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

Remuneração da Emissora

9.8. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração no valor mensal de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulado do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI ("Taxa de Administração"). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será acrescido de 100% (cem por cento) no valor, se ocorrer o Vencimento Antecipado dos CRI e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente.

9.8.1. A Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e no caso de inadimplemento desta será arcado pelo Patrimônio Separado.

9.8.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

9.8.3. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas pela Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal a Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Devedora, desde que devidamente comprovadas mediante os respectivos recibos e/ou comprovantes de pagamento.

9.8.4. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, pela atuação da Emissora na execução das garantias e em toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, através dos recursos do Fundo de Reserva, equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcela única, e R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles

relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Cedente. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

9.8.4.1. Os custos com notificações, emissão de certidões judiciais e /ou fiscais, em razão da Reestruturação prevista na cláusula 9.8.4 acima, quando para defesa dos interesses dos Investidores, serão suportados pelos recursos do Fundo de Reserva, o qual deverá ser, posteriormente, recomposto com os recursos dos Recebíveis.

9.8.5. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao Vencimento Antecipado dos CRI.

9.8.6. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

9.8.7. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.8.8. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Liquidação do Patrimônio Separado

9.9. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário para fins de liquidação, parcial ou total (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação, por seus credores ou pela Emissora, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente contestado ou elidido, por meio de depósito judicial, ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia de Titulares de CRI, de um evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) inadimplemento pecuniário pela Emissora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos Documentos da Operação, conforme o caso, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo contrato aplicável ou, caso não previsto, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e/ou
- (vii) da ocorrência de superveniência de normas legais e/ou regulamentares (incluindo, sem limitação, incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Emissora e suas operações, e/ou o aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes) e/ou alterações substanciais nas condições de mercado (incluindo, mas sem se limitar a, aumento das taxas de juros, baixa liquidez do mercado, alterações significativas nas taxas de câmbio, aumento significativo nos índices de inadimplência, recessão, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, moratória da União Federal, Distrito Federal, Estados e/ou Municípios, moratória de Estados estrangeiros) e/ou alterações substanciais de caráter social ou político (incluindo, mas sem se limitar a, greves, atos de terrorismo, conflitos armados, guerras, epidemias, paralisações de serviços públicos, embargos internacionais, crises políticas, convulsões sociais), que tenham influência adversa substancial no mercado de capitais brasileiro e/ou nos mercados de atuação da Devedora, e que interfiram no funcionamento regular da Emissora.

9.9.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.9.2. Verificada a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital de convocação.

9.9.3. Em referida Assembleia de Titulares de CRI, os titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

9.9.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os recursos integrantes do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como das Garantias, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI de sua respectiva titularidade, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, eventualmente não realizados, aos titulares de CRI, na proporção de CRI de sua titularidade.

9.10. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada à liquidação dos recursos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela Emissora, com exceção das Garantias.

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

9.11. Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

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

- (i) despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão;
- (ii) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iii) Remuneração dos CRI;

- (iv) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e
- (v) Caso, após a aplicação dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários nos itens (i) a (iii), acima, ainda houver recursos remanescentes, os mesmos deverão ser devolvidos para a Devedora.

9.13. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** acima qualificada, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17/21, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17/21; e

(viii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IX.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos 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, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (ix) 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;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) 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, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xv) notificar os Investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xix) inserir em seu *website* relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xx) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;

- (xxi) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM 17/21, o qual deverá conter, ao menos, as informações do artigo 15 da Resolução CVM 17/21;
- (xxiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17/21;
- (xxiv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17/21, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17/21.

10.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das Garantias, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

10.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

Remuneração do Agente Fiduciário

10.4. Serão devidos ao Agente Fiduciário: (i) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas

anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) para fins de implantação dos serviços relacionados a Destinação dos Recursos, será devida parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, a primeira as parcelas previstas nos itens (i) e (ii) acima serão devidas a título de “abort fee”.

10.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

10.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

10.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.10. Despesas. A Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações;
- vii. hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- viii. revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

10.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

10.14. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

Substituição do Agente Fiduciário

10.15. O Agente Fiduciário poderá ser substituído 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 de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.16. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos titulares de CRI presentes na Assembleia, ou
- b) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

10.16.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.16.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.17. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

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

11. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI e em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (viii) em conformidade com as declarações da Devedora, relatório de auditoria jurídica e *legal opinion* da Oferta, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (ix) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, conforme aplicável, bem como declara que no desenvolvimento de suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”) e que a utilização dos valores objeto dos CRI não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e

- (x) (a) atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Lei 12.846 de 1º de agosto de 2013, da Lei 9.613 de 3 de março de 1998, do *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e do *UK Bribery Act* (UKBA), conforme aplicável; (b) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento da lei indicada no item “a”; (c) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (d) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito; e (f) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da lei referida no item “a” e “c” acima.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em dentro de 10 (dez) Dias Úteis da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e/ou pela Devedora, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI;
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pela Empresa de Auditoria;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na cláusula 7.4, acima, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.
- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xvi) substituir a Instituição Custodiante no exercício das funções, se assim deliberado pelos titulares de CRI, conforme previsto pelo Contrato de Cessão, a qualquer momento e sem qualquer indenização pela Emissora, sendo devida a remuneração pelos serviços já prestados;
- (xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com a Empresa de Auditoria, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e dos eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência pela Emissora;
- (xix) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xx) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxi) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxii) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxiii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (xxiv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais;
- (xxvi) comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV deste artigo; e
- (xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis

imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos desta Instrução.

11.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a divulgação, em notas explicativas às demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado, devidamente auditadas, de informações que abranjam, no mínimo, os seguintes aspectos:

- (i) descrição das Despesas incorridas no respectivo período;
- (ii) custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iii) valores de custo e, caso aplicável, de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

11.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.5. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17/21, 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.

11.6. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula ("Assembleia de Titulares de CRI").

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

12.2.1. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um)

Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a primeira convocação publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.2. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os titulares de CRI em Circulação.

12.2.3. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não. São autorizados a votar, nas Assembleias de Titulares de CRI, os respectivos representantes legais dos titulares de CRI ou seus procuradores legalmente constituídos.

12.3. A Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião.

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

12.5. À presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) os diretores da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário;
- (iii) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

12.5.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.6. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação. As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem na não declaração de Vencimento Antecipado dos CRI, na forma da cláusula 8.9.3, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, por sua vez, só poderão ser tomadas por votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares da totalidade dos CRI em Circulação.

12.7. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s)

Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

12.8. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigam os titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo a Emissora divulgar o resultado da deliberação aos titulares de CRI no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

12.9. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações previstos nos Documentos da Operação, para que os titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá se manifestar.

12.10. Para os fins do presente instrumento, entende-se por “CRI em Circulação” para fins de quórum todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria ou de titularidade da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora; (ii) os de titularidade, direta ou indireta: (a) de empresas pertencentes ao grupo econômico da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora, incluindo controladas, controladores, sociedades sob controle comum e afiliadas; (b) sócios e/ou acionistas da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora; (c) de fundos de investimento administrados por sociedades ligadas à Securitizadora, Cedente e/ou Devedora; (d) diretos, administradores ou conselheiros da Securitizadora, Cedente e/ou Devedora; (e) pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (iii) os CRI titulados por Titulares de CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações.

12.11. Sem prejuízo do disposto, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação de Assembleia de Titulares de CRI, deverão ser considerados somente os CRI em Circulação e excluídos os: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesse com a deliberação em questão.

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização, Remuneração e demais previstos neste Termo (“Despesas”):

- (i) emolumentos de registro e manutenção de registro para negociação de cada CRI e da CCI na B3, CVM e ANBIMA;
- (ii) honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer

pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão;

- (iii) averbações e registro: (a) do Contrato de Cessão, no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da Securitizadora, da Cedente, da Devedora e dos Intervenientes Anuentes; (b) dos Contratos de Garantia nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou nos registros gerais de imóveis, conforme o caso; e (c) de outros instrumentos necessários para a emissão e manutenção da CCI e da emissão dos CRI;
- (iv) comissões devidas para colocação dos CRI;
- (v) honorários dos assessores legais contratados para preparar os documentos da emissão e da Oferta Restrita, bem como para constituir as Garantias, conduzir auditoria legal da Devedora e dos Imóveis;
- (vi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese do Agente Fiduciário dos CRI, assumir transitoriamente a sua administração; e
- (vii) demais despesas previstas no Termo de Securitização, nos Contratos de Garantia, nos Contratos, na Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos relacionados à emissão e distribuição pública dos CRI.

13.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 13 abaixo.

13.3. Todas as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, por fato comprovadamente imputado à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora nesse sentido.

Despesas dos Titulares de CRI

13.3.1. Caso o Agente Fiduciário e/ou a Emissora despenda quaisquer montantes em razão da necessidade de proteção aos direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos da Cláusula 12.3 acima, e a Devedora não realize o pagamento no prazo ali mencionado, referido custo deverá ser arcado pelos Titulares de CRI. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14. TRIBUTOS

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$

240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos Investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações

nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para Investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no

Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

15. PUBLICIDADE

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no O Dia SP ("Jornal"), às expensas da Devedora, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e publicar, no jornal anteriormente utilizado, aviso aos titulares do CRI informando o novo veículo.

15.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

15.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16. FATORES DE RISCO

16.1. Esta cláusula descreve os principais fatores de risco relacionados com o investimento nos CRI, separados por modalidade de risco envolvido. A Devedora concentra sua atuação em atividades de construção de edifícios, razão pela qual esse subitem descreverá, também, os principais riscos desse segmento da economia.

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

16.3. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Cedente, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta Restrita podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Cedente, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta Restrita e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Cedente e da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e na CCB poderá ser adversamente afetada, sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI poderá ser consequentemente afetada de forma adversa.

16.4. Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Cedente e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Cedente e da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 15 como possuindo também significados semelhantes.

16.5. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, sobre a Cedente e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

16.6. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado”.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

a) Interferência do Governo Brasileiro na Economia: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto às modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a

frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e a qualidade da presente Emissão.

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

f) Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de

investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

g) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora e pela Devedora, bem como pela Devedora dos recebíveis cedidos fiduciariamente e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

Riscos relacionados à Securitização e aos CRI

h) Risco de Estrutura. A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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.

i) 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 da Operação.

j) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

k) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, 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. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

l) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

m) Alterações na legislação tributária aplicável: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

n) Interpretação da legislação tributária aplicável: Não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI

são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Vale ressaltar que não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil.

o) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleia de Titulares de CRI são aprovadas pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI presentes, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que esta manifeste voto desfavorável aos interesses de tal titular de CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

p) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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”*. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos e títulos de créditos deles decorrentes, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o 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 titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Riscos relacionados à Emissão

q) Capacidade de aquisição de Créditos Imobiliários: A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a Securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis.

A impossibilidade da Emissora de desenvolver novas operações de securitização poderá afetar a sua capacidade de obter recursos e de cumprir com as suas obrigações financeiras e provocar a sua insolvência. Caso a Emissora seja declarada insolvente, o patrimônio de afetação dos CRI da presente emissão poderá ser disponibilizado para cumprir com as obrigações da Emissora, tendo em vista (i) o desenvolvimento recente das operações de securitização de créditos imobiliários no Brasil e, (ii) o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, o qual dispõe que (a) o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora e (b) a totalidade do patrimônio da Emissora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

r) Formalização dos Documentos Comprobatórios: Os Documentos Comprobatórios e demais instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários podem apresentar vícios, ou irregularidades de forma e conteúdo, que tornem os Créditos Imobiliários inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente. Assim, é possível ser necessária uma decisão judicial para efetivação do pagamento relativo a tais Créditos Imobiliários pela Devedora. Não há certeza sobre o conteúdo, o prazo e a abrangência de tal decisão. Em qualquer caso, a Emissora pode sofrer prejuízos, seja pela demora, seja pela ausência de recebimento de recursos, ou pela ausência de decisão judicial satisfatória.

s) Validade da cessão de Créditos Imobiliários: A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, a Cedente estiver insolvente ou se, com a cessão, passe ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, a Cedente, quando da cessão de Créditos Imobiliários, for sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

t) Antecipação do pagamento dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer (i) dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) dos eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder ao pagamento antecipado dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração transitória do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá

resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

u) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

Riscos dos Créditos Imobiliários e dos imóveis

v) Inadimplência dos Créditos Imobiliários: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais Créditos Imobiliários correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela Devedora. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Riscos Relacionados à Devedora e Fiadores

w) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados por CCI, cujo pagamento é de responsabilidade da Devedora. Assim, o recebimento pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme o Termo de Securitização, depende do cumprimento, pela Devedora, de suas respectivas obrigações. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção “Fatores de Risco”, poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações nos termos da CCB, hipótese em que a capacidade de pagamento da CCB pela Devedora será comprometida, bem como a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

x) Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários: A CCI representa créditos imobiliários oriundos da CCB celebrada entre a Cedente e a Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora terá um impacto adverso em sua capacidade de efetuar os pagamentos devidos de acordo com a CCB, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

y) Existência de processos judiciais e administrativos e protestos envolvendo Devedora, Fiadores e antecessores dos Imóveis: A auditoria constatou a existência de processos judiciais e administrativos, de natureza cível, trabalhista e fiscal, em que a Devedora, Fiadores e antecessores dos Imóveis são partes. Também foi constatada a existência de protesto em face da Devedora e de um dos antecessores dos Imóveis, ressaltando-se que a somatória total dos valores protestados não ultrapassa o valor de threshold. Contudo, é importante observar que os valores decorrentes dos protestos e dos processos judiciais e administrativos podem ter impacto na situação econômico, jurídico e financeira da Devedora, Fiadores e dos Imóveis, de modo que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

z) Certidões: A realização da auditoria é condição precedente para liquidação, com a prévia obtenção das certidões referentes a situação jurídico-processual das Devedora, Fiadores e dos Imóveis. Apesar da auditoria ter sido iniciada em 2 de junho de 2021, com a obtenção de certidões válidas à época, algumas das certidões obtidas podem estar com prazo de validade vencido ou em vias de vencer na Data de Emissão, o que pode afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

aa) Partes relacionadas: A Devedora e os Fiadores integram o mesmo grupo econômico, sendo Patrick Chemin acionista da Devedora; cujo presidente é Sergio Luis Kato, o qual também é diretor na Fiadora Chemin Participações. Outrossim, o Fiador Ricardo Calderini Neto também é diretor na Fiadora Chemin Participações e na Devedora. Assim, a situação econômico-financeira de algumas das partes envolvidas na Emissão pode ter impacto direto na situação econômico-financeira das demais. Além disso, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente.

Riscos relacionados às Garantias

bb) Risco de Insuficiência da Garantia Real imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

cc) Reforço ou substituição das Garantias. Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de

qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

dd) Necessidade de notificação aos Adquirentes em relação às Alienações Fiduciárias de Imóveis. Os Contratos de Compra e Venda não possuem autorização prévia para alienação fiduciária das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo. Dessa forma, os Adquirentes das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo deverão ser notificados acerca das Alienações Fiduciárias de Imóveis. Até a formalização, envio e entrega das notificações, as Alienações Fiduciárias de Imóveis poderão ser questionadas pelos Adquirentes, o que poderá comprometer a outorga de tais garantias.

ee) Risco de não realização de *due diligence* dos imóveis objetos das Alienações Fiduciárias. Com exceção da auditoria dos Imóveis dos Empreendimentos Alvo (Imóvel Design Harmonia e Imóvel Milano), a *due diligence* não recaiu sobre os demais imóveis objetos das Alienações Fiduciárias. Em relação a estes imóveis, foram apresentadas apenas as certidões negativas de débitos. Dessa forma, não podemos garantir que os referidos imóveis estejam totalmente livres e desembaraços de ônus, ou que se encontram regularizados perante os órgãos competentes. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia.

Riscos Operacionais

ff) Regulamentação: A Cedente e a Devedora estão sujeitas, conforme o caso, a regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

gg) Autorizações e Licenças: A Cedente e a Devedora são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social. A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento da Cedente e/ou da Devedora. Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, consequentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento dos da CCB e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários.

hh) Penalidades Ambientais: As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora e/ou a Cedente contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade

por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e/ou da Cedente, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Créditos Imobiliários.

ii) Contingências Trabalhistas e Previdenciárias: Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com o respectivo a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relacionados à Emissora

jj) Risco relacionado ao registro da CVM: A Emissora possui registro de companhia aberta desde 02 de setembro de 2009, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 14 de março de 2014. A Emissora foi autorizada em 23 de janeiro de 2014 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

kk) Risco relacionado à origemação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio: A Emissora depende de origemação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à origemação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis

Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

II) Riscos relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

mm) Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

nn) Risco da não realização do Patrimônio Separado: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única 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.

oo) Crescimento da Emissora e de seu capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI.

pp) Riscos Associados aos Prestadores de Serviços: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agência classificadora de risco, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

qq) Riscos Associados à Guarda Física: a Instituição Custodiante será responsável pela guarda das vias físicas da Escritura de Emissão, bem como de Documentos Comprobatórios e demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários, conforme previsto no presente Termo de Securitização. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os titulares de CRI.

rr) Administração e Desempenho: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

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

17. COMUNICAÇÕES

17.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

At.: Alexandre Ferreira/Amanda Melo/ Ricardo Carmo

Endereço: Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo/SP
CEP 09750-730

Telefone: (11) 4330-9780 e (11) 4330-9228

E-mail: ale@bsicapital.com.br, e

amanda.melo@bsicapital.com.br

ricardo@bsicapital.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira / Tatiana Scarpato / Vitória Havir

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, São Paulo/SP

CEP 05425-020

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo)

17.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias após o envio da mensagem.

17.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

17.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

17.5. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

18.2. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, a Emissora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 2 (dois) Dias Úteis, ficando a Emissora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização em Cartório de Registro de Imóveis.

18.5. Observado o disposto na cláusula 12.7, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

18.6. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

18.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.10. 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 Resolução CVM 17/21 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.

18.11. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19. LEI APLICÁVEL E FORO

19.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

19.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil.

19.3. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

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

19.6. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[assinaturas nas próximas páginas]

Página assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A." celebrado em 20 de julho de 2021, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo
Cargo: Procuradora

Nome: Rodrigo Alberto Espelho Sotero
Cargo: Procurador

Testemunhas:

1. _____
Nome: Jéssica Lisboa Pereira
RG: 47.669.737-2

2. _____
Nome: Jéssica de Almeida Reis
RG: 48.064.117-1

Anexo I – Definições

Palavra ou expressão	Definição
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	conforme definido no preâmbulo;
" <u>Alienações Fiduciárias de Imóveis</u> ":	quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia, a Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara, a Alienação Fiduciária do Imóvel Milano, a Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01, a Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02 e a Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel Design Harmonia</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Design Harmonia;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara</u> ":	em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 134.370, nº 141.346, nº 142.952, nº 6.812, nº 29.546, nº 142.919, nº 142.896, nº 142.917, nº 142.940, nº 142.947, nº 142.961, nº 142.811, nº 142.830 e nº 142.951, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP (" <u>Imóveis AF Araraquara</u> "), constituída pela Araraquara II em favor da Emissora, por meio da qual a Araraquara II transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóveis AF Araraquara, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara;
" <u>Alienação Fiduciária do Imóvel Milano</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Milano;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 10.816, nº 77.765 e nº 58.926, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP (" <u>Imóveis AF Franca 01</u> "), constituída pela Franca II em favor da Emissora, por meio da qual a Franca II transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóveis AF Franca 01, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 46.482,

“Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03”:

do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP (“Imóvel AF Franca 02”), constituída pela Franca II em favor da Emissora, por meio da qual a Franca II transfere à Emissora, propriedade fiduciária do Imóvel AF Franca 02, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02;

Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 140.242 e nº 160.762, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (“Imóveis AF Franca 03”), constituída pela Franca II em favor da Emissora, por meio da qual a Franca II transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóveis AF Franca 03, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03;

“Araraquara II”:

ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, andar 10, conjunto 1004, sala 2, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.206.205/0001-06;

“Amortização”:

conforme definido na cláusula 6.3;

“Assembleia de Titulares de CRI”:

conforme definido na cláusula 12.1;

“Atualização Monetária”:

conforme definido na cláusula 6.1;

“B3”:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;

“Banco Liquidante”:

o Banco Paulista S.A.;

“CCB”:

a Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4, emitida pela Devedora em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão

	Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, no valor de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), por meio da qual a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCI</u> ":	a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cedente</u> "	conforme definido na cláusula 2.6;
" <u>Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária será constituída através da cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Araraquara II e pela Franca II, em relação aos recebíveis já existentes e às vendas futuras das Unidades Autônomas dos Empreendimentos Alvo;
" <u>Chemin Participações</u> ":	CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, 936, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05.417-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.536.695/0001-96;
"CHP" ou "Cedente":	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/me sob nº 18.282.093/0001-50;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	conforme definido na cláusula 9.8;
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	a conta de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A., agência 2283, sob o nº 427025-8, sobre a qual será instituído o Regime Fiduciário;

<u>“Conta Vinculada”:</u>	a conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, mantida no Banco Bradesco S.A., Agência 2283, Conta Corrente nº 427027-4;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Milano, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia”:</u>	O do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado nesta data, entre a Araraquara II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será alienado fiduciariamente o Imóvel Design Harmonia;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara”:</u>	O do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, entre a Araraquara II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os Imóveis AF Araraquara;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Milano”:</u>	O do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado nesta data, entre a Franca II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será alienado fiduciariamente o Imóvel Milano;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01”:</u>	O do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, entre a Franca II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os Imóveis AF Franca 01;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02”:</u>	O do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, entre a Franca II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual serão alienados

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03":

fiduciariamente o Imóvel AF Franca 02;

O do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado, entre a Franca II, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os Imóveis AF Franca 03;

"Contrato de Cessão":

o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a CHP, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora, e os fiadores ali discriminados como fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão cedidos pela CHP à Securitizadora;

"Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis:"

o *Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, firmado nesta data, entre a Araraquara II e a Franca II, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora;

"Contrato de Distribuição":

o *"Instrumento de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. e Outras Avenças"*, celebrado em 20 de julho de 2021 entre a Emissora e o Coordenador Líder;

"Coordenador Líder":

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, c com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13;

"Créditos Imobiliários":

conforme definido na cláusula 3.2;

"CRI":

são os certificados de recebíveis imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

" <u>CRI em Circulação</u> ":	conforme definido na cláusula 12.10;
" <u>CSLL</u> ":	conforme definido na cláusula 9.7;
" <u>CVM</u> ":	conforme definido no preâmbulo;
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	conforme prevista na cláusula 4.1 "o";
" <u>Data de Integralização</u> ":	conforme definido na cláusula 5.1.1;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	conforme prevista na cláusula 4.1 "r";
" <u>Decreto 6.306</u> ":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	conforme definido na cláusula 13.1;
" <u>Devedora</u> ":	conforme definido na cláusula 2.6;
" <u>Dia Útil</u> ":	todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional da República Federativa do Brasil;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	(i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; (vii) o " <i>Instrumento Particular de Colocação e Distribuição Pública, de Melhores Esforços dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação</i> " (" <u>Contrato de Distribuição</u> "); e (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI;
" <u>Emissão</u> ":	a presente emissão de CRI da Emissora;

" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	conforme definido no preâmbulo;
" <u>Empreendimento Design Harmonia</u> ":	O empreendimento a ser desenvolvido na Rua Orestes Pieroni Gobbo, 152, Vila Harmonia, Araraquara/SP, composto de 66 (sessenta e seis) unidades, sendo 02 (duas) coberturas, matrícula nº 128.479 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP;
" <u>Empreendimento Milano</u> ":	O empreendimento a ser desenvolvido na Rua Marechal Deodoro, 2161 Quadra 95, Lotes A, B, C, D, E, F, G e H, Bairro São José, Franca/SP, composto de 78 (setenta e oito) unidades, sendo 02 (duas) coberturas, matrícula nº 102.161, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP;
" <u>Empreendimentos Alvo</u> ":	O Empreendimento Design Harmonia e o Empreendimento Milano, quando mencionados em conjunto;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> , celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de emissor, o Agente Fiduciária, na qualidade de instituição custodiante;
" <u>Escriturador</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	conforme definido na cláusula 9.9;
" <u>Fiadores</u> ":	A Chemin Participações, a Araraquara II, a Franca II, o Luiz Alberto, o Patrick e o Ricardo, quando mencionados em conjunto;
" <u>Franca II</u> ":	FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, andar 10, conjunto 1004, sala 1, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.536.695/0001-96;

" <u>Fundo de Juros</u> ":	conforme definido na cláusula 8.3;
" <u>Fundo de Obras</u> ":	conforme definido na cláusula 8.3;
" <u>Fundo de Reservas</u> ":	conforme definido na cláusula 8.3;
" <u>IGPM</u> "	o Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Varga;
" <u>Imóvel Design Harmonia</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 128.479 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP ;
" <u>Imóvel Milano</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 102.161, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP;
" <u>Imóveis</u> ":	O Imóvel Design Harmonia e o Imóvel Milano, quando mencionados em conjunto;
" <u>Índice Substitutivo</u> ":	conforme definido na cláusula 6.6;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2227, 2º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> ":	os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados quando referidos em conjunto;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	conforme definido no art. 11 da Resolução CMV nº 30/21;

" <u>Investidores Profissionais</u> ":	conforme definido no art. 12 da Resolução CMV nº 30/21;
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Os investimentos em rendimentos de renda fixa, de 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;;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	conforme definido na cláusula 14.1;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	conforme definido na cláusula 14.1;
" <u>IPCA</u> ":	conforme definido na cláusula 6.1;
" <u>IRRF</u> ":	conforme definido na cláusula 9.8;
" <u>ISS</u> ":	conforme definido na cláusula 9.8;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	conforme previsto na cláusula 4.1.2;
" <u>Lei 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Luiz Alberto</u> ":	LUIZ ALBERTO CHEMIN, brasileiro, viúvo, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidalga, 761, apto. 81, Pinheiros, CEP 05432-070, inscrito no CPF/ME sob o nº 535.802.908-78;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	conforme definido na cláusula 8.1.4;

" <u>Oferta Restrita</u> ":	conforme definido na cláusula 1.4;
" <u>Ônus</u> " e o verbo correlato " <u>Onerar</u> ":	quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos, (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios acima descritos, e/ou (iii) quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários;
" <u>Parte</u> " ou " <u>Partes</u> ":	conforme definido no preâmbulo;
" <u>Patrick</u> ":	PATRICK CHEMIN, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, com endereço profissional cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.862.948-02;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	conforme definido na cláusula 9.1;
" <u>PIS</u> ":	conforme definido na cláusula 9.8;
" <u>Preço de Integralização</u> ":	conforme definido na cláusula 5.1;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	conforme definido na cláusula 9.1;
" <u>Remuneração</u> ":	conforme definido na cláusula 4.1 "f";
" <u>Resolução CMV nº 17/21</u> ":	a Resolução da CMV nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
" <u>Resolução CMV nº 30/21</u> ":	a Resolução da CMV nº 30, de 11 de maio de 2021;
" <u>Ricardo</u> ":	RICARDO CALDERINI NETO, brasileiro, divorciado, com

"Termo de Securitização":

endereço profissional cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrito no CPF/ME sob o nº 677.852.128-72;

"Valor Nominal Unitário":

conforme definido no preâmbulo;

conforme definido na cláusula 4.1 "e".

Anexo II - Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública, com esforços restritos, de certificados de recebíveis imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43 ("Emissora", "Emissão" e "CRI"), considerando que:

- (i) a Emissora e o Coordenador Líder constituíram assessor legal para auxiliá-los na implementação da Emissão e da distribuição pública dos CRI;
- (ii) foram disponibilizados pela Emissora os documentos considerados relevantes para a Emissão e a distribuição pública dos CRI; e
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à distribuição pública dos CRI.

DECLARA, conforme previsto no item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e o assessor legal 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 ("Termo de Securitização").

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Adston Barros Nascimento
Cargo: Procurador

Por: Pedro Henrique Feres
Cargo: Diretor

Anexo III - Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, 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 CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da sua 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e o assessor legal 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 ("Termo de Securitização").

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

Anexo IV - Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª emissão **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43 ("**Emissora**", "**Emissão**" e "**CRI**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a instituição intermediária líder da distribuição pública dos CRI e o assessor legal contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("**Termo de Securitização**").

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

Por: Rodrigo Alberto Espelho Sotero
Cargo: Procurador

Anexo V - Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da sua 1ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que instituirá regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, o qual será responsável por segregar todos os ativos a ele vinculado do patrimônio da Emissora, a saber, os Créditos Imobiliários, a CCB, a CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 20 de julho de 2021 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão.

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

Anexo VI - Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*, firmado em 20 de julho de 2021 ("Escritura de Emissão"), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº CHE0011 ("CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 20 de julho de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 8 do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão se encontram registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

Por: Rodrigo Alberto Espelho Sotero
Cargo: Procurador

Anexo VII – Descrição da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 20 DE JULHO DE 2021			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	CHE0011	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 11.257.352/0001-43							
ENDEREÇO: Rua José Versolato, nº 111							
COMPLEMENTO	sala 2126	CIDADE	São Bernardo do Campo	UF	SP	CEP	09750-730
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215							
COMPLEMENTO	Conjunto 41, sala 2	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: CHEMIN INCORPORADORA S.A.							
CNPJ/ME: 61.849.386/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Mourato Coelho, 936							
COMPLEMENTO	conjunto 57, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05417-001
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Desembolso.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4							
DESCRIÇÃO: Emitida em 20 de julho de 2021 (“<u>Data da Constituição do Crédito</u>”), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) para aplicação exclusiva para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, descritos abaixo, incluindo despesas e custas relacionadas às suas aquisições tais como despesas e custas relacionadas ao cartório do registro de imóveis competente.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Empreendimento Design Harmonia	1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	128.479	Orestes Pieroni Gobbo, nº 152, Vila Harmonia, Araraquara/SP, CEP: 14802-560				
Empreendimento Milano	1º Oficial de Registro de Imóveis de	102.161	Rua Marechal Deodoro, 2161 Quadra 95, Lotes A, B, C, D, E, F, G e H, Bairro São José, Franca/SP, CEP: 14400-440				

	Franca/SP		
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS	25 julho de 2021		
6.2 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO DE PRINCIPAL	25 julho de 2025		
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de julho de 2025		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na data de desembolso		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência		
6.5 JUROS	10,50% a.a. (dez vírgula cinquenta por cento ao ano)		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal, conforme tabela no Anexo II da CCB.		
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.		
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total do saldo devedor atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.		

Anexo VIII – Tabela Vigente

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	Taxa de Amortização (TAi)
Emissão	20/07/2021	Não	Sim	Não	0,0000%
1	20/07/2021	Não	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/09/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/10/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/11/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/12/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
7	20/01/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
8	20/02/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/03/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
10	20/04/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
11	20/05/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/06/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/07/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
14	20/08/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
15	20/09/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
16	20/10/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
17	20/11/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
18	20/12/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
19	20/01/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
20	20/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
21	20/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
22	20/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
23	20/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
24	20/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
25	20/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
26	20/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
27	20/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
28	20/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
29	20/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
30	20/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
31	20/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
33	20/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
34	20/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	Taxa de Amortização (TAi)
35	20/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
36	20/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
37	20/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
38	20/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
39	20/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
40	20/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
41	20/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
42	20/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
44	20/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
47	20/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
48	20/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
49	20/07/2025	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo IX - Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17/21, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	CRA017002GX	35.000.000,00	35	IPCA + 8,00 %	1	3	24/04/2017	12/03/2025	REDENTOR	Inadimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	17E1689386	24.000.000,00	48	IPCA + 8,00 %	1	4	18/05/2017	18/05/2022	JP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	17I0903641	16.000.000,00	32	IPCA + 8,00 %	1	5	25/09/2017	25/09/2021	POLLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Anexo X - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
RG nº: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número das Séries: 11ª, 12ª e 13ª
Emissor: BSI Capital Securitizadora S.A.
Quantidade: 105.000 (cento e cinco mil)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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, 20 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D31B-5CBD-1E1F-EDD5> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D31B-5CBD-1E1F-EDD5



Hash do Documento

A62D39F473D142881952660D3B0271EAD3FA94FDB1914B1E46577D792650BCF3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/07/2021 é(são) :

- ☒ Alexandre Domingos Ferreira - 181.740.688-48 em 20/07/2021
10:42 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Tatiana Scarparo Araújo - 396.270.368-38 em 20/07/2021 10:33
UTC-03:00
Nome no certificado: Tatiana Scarparo Araujo
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Alberto Espelho Sotero - 407.007.978-58 em 20/07/2021
10:30 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Elson do Carmo - 167.780.268-55 em 20/07/2021 10:22
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Jessica de Almeida Reis - 394.472.218-31 em 20/07/2021 10:17
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Jéssica Lisboa Pereira - 383.218.368-01 em 20/07/2021 10:14
UTC-03:00
Nome no certificado: Jessica Lisboa Pereira
Tipo: Certificado Digital

