

Autorregulação ANBIMA
AgenteFiduciári

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA r SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 1 1.257.352/0001-43

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ..	12
CLÁUSULA Iii - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	12
CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI	13
CLÁUSULA V DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	23
CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO. . .	24
CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO. . .	25
CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	26
CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO. 29	
CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI.....	34
CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO. 36	

.....

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO 36

.....

CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO.... 38

.....

CLÁUSULA - DAS COMUNICAÇÕES 38

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO OU RESGATE ANTECIPADO, 38

EXTRAORDINÁRIA 38 O E INADIMPLEMENTO DOS CRI 42

CLÁUSULA XVI - DA 43

REESTRUTURAÇÃO E

CLÁUSULA XVII - FATORES DE RISCO

CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI 43

.....

CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS . 43

.....

CLÁUSULA XX - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS 45

.....

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA r SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, sala 2126, Centro, cep 09.750-730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários e a CCI, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1 . 1 . Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

" <u>Agente Fiduciário</u> "	H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> "	Alienação fiduciária de cotas de emissão das Sociedades, em favor da Securitizadora, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
" <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> "	A Emissora realizará a amortização parcial do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e 15.2 seguintes deste Termo;
" <u>ANBIMA</u> "	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;
" <u>Assembleia Geral</u> "	Significa qualquer assembleia geral dos titulares do CRI a ser realizada

de acordo com este

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the text 'de acordo com este'.

Termo;

"Escriturador"	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTM - instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/ SP, CEP 01.010-901; BANCO PAULISTA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.820.817/000109;
	CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. sociedade limitada, com sede na Rua Gavião Peixoto, nº 70, sala 1802 parte, Niterói, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.705.652/0001-24;
"CCBs":	Significam, em conjunto, a CCB C&M e a CCB CAPP4;
"CCB C&M"	Significa a "Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20 A" emitida pela C&M, nesta data, no valor de principal de R\$ 2.271.762,29 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos);
"CCB CAPP4"	Significa a "Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-OI 10/20 B" emitida pela CAPP4, nesta data, no valor de principal de R\$ 4.343.569,33 (quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil quinhentos e sessenta e nove reais e trinta e três centavos);
"CCI CEM":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CEM;
"CCI CAPP4":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CAPP4;
"CCI Vendas":	Significam as 333 (trezentas e trinta e três) Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas pelas Sociedades, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários Vendas;
"Cedente CCB":	FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Joao Pessoa, 63, Centro, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.22110001-39;
"CETIP21"	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);

"C&M":	"Contratos de Compra e Venda":
"Certificado de Recebíveis Imobiliários" ou "CRI":	CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Miguel de Frias, nº 88, sala 301 parte, Niterói, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.216.568/0001-68;
"CRI":	Valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414;
"Código Civil":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora, no âmbito da Oferta Restrita;
"Código de Processo Civil"	
"Condições Precedentes"	Lei nº 10.406, de IC de janeiro de 2002; Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
"Conta Centralizadora":	São as condições previstas no Contrato de Cessão, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora às Sociedades, observado o disposto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão;
"Contas de Livre Movimentação":	Conta corrente simples de titularidade da Emissora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco, agência 6569, conta 7105-6, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá os Créditos Imobiliários e concentrará todos os recursos dos Créditos Imobiliários, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Emissora para as atividades ora descritas vinculadas à Emissão de CRI, desde que aditado este Termo de Securitização para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas"	(i) a conta da C&M, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente nº 24698-4; e (ii) a conta da CAPP4, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente 24586-1 ;
"Contrato de Cessão":	É o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a CAPP Incorporações e o Sr. Claudio, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora e as Sociedades;

É o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado entre a Cedente CCB, as Sociedades, a Emissora e os Fiadores, nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários;

"Coobrigação Cessão Créditos Imobiliários Vendas":

"Coordenador Líder":

"Créditos Imobiliários":

Significam os contratos definitivos de compra e venda dos Lotes/Unidades e/ou instrumentos equivalentes, celebrados entre os Devedores, na qualidade de compradores, e as Sociedades, na qualidade de vendedores, que dão origem aos Créditos Imobiliários Vendas, e que tem por objeto a transferência da propriedade

"Créditos Imobiliários CCB":

"Créditos Imobiliários Vendas":

e titularidade dos

Lotes/Unidades aos Devedores;

"Contrato de Custodiante e Registrador":

Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário, celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.

"Contrato de Distribuição":

É o "Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ", celebrado pela Emissora e pelo Coordenador Líder;

Significam, em conjunto, a Escritura de Hipoteca e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

"Contratos de Garantia":

Significa a coobrigação das Sociedades e dos Fiadores pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Vendas, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Vendas;

FRAM CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.,
sociedade com sede na
Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, na
Rua Doutor Eduardo de

prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

Significam todos os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados pelas Sociedade s, na qualidade de vendedores, com os Devedores Vendas, na qualida e de compradores, a

contar de 09 de outubro de 2020, inclusive, todos incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

Souza Aranha, nº 153,
Bairro Vila Nova
Conceição, CEP 04.543-
120, inscrita no CNPJ sob
o nº 13.673.855/000125;

Significam, em conjunto,
os Créditos Imobiliários
CCB e os Créditos
Imobiliários Vendas;

Significam os créditos
imobiliários oriundos do
financiamento à
construção
disponibilizado pelo
Cedente CCB às
Sociedades, nos termos
das CCBs, conforme
descritos e caracterizados
no Anexo I da Escritura de
Emissão de CCI CCB,
incluindo respectivos
juros, multas, atualização
monetária, prêmios de
seguro, penalidades,
indenizações, encargos
por atraso e demais
encargos eventualmente
existentes conforme
disposto nas CCBs, bem
como os direitos,

"CRI em Circulação":

"CRI":

"CVM":

"Data de Emissão":

"Despesas da Emissão":

"Devedores Vendas":

"Dia(s) Útil(eis)":

"Documentos da Operação":

aquelas definidas na cláusula XII, abaixo;

Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Imobiliários Vendas, adquirentes dos Lotes/Unidades e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com as Sociedades;

"Efeito Adverso Relevante":

Exclusivamente para fins de quórum de votação em assembleia, todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou

Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da 83, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

Significam, em conjunto, as CCBs, os Contratos de Garantia, as Escrituras de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, Contrato de Distribuição, Contrato de Custodiante e Registrador, Contrato de Espelhamento, este

(financeira ou de outra natureza), nos negócios, no bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas das Sociedades ou de qualquer dos

de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora que são emitidos no âmbito da Oferta Restrita;

Comissão de Valores Mobiliários;

É o dia 09 de outubro de 2020;

As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são

Termo de Securitização e os demais documentos elou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos; ocorrência de (a) qualquer efeito adverso relevante na situação "Emissão":

"Emissora" ou

"Securitizadora " :

"Empreendimentos " :

"Empreendimento 1":

"Empreendimento 2":

"Empreendimento 3":

"Escrituras de Emissão de CCI":

"Escritura de Emissão de CCI CCB":

"Escritura de Emissão de CCI Vendas":

"Escritura de Hipoteca":

Fiadores; elou (b) qualquer efeito adverso na capacidade das Sociedades, elou dos Fiadores de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos das CCBs e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

A emissão dos CR! da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;

BSI CAPITAL
SECURITIZADORA S.A.,
acima qualificada;

Significa, em conjunto, o Empreendimento 1, Empreendimento 2 e o Empreendimento 3;

Empreendimento denominado "Residencial Quartier Itaboraí Club I", aprovado pela Prefeitura

de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 0119/2013, de titularidade da C&M, objeto da matrícula nº 41.859 do Registro de imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;

Empreendimento denominado "Residencial Quartier Itaboraí Club II", aprovado pela Prefeitura de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 0118/2013, de titularidade da C&M, objeto da matrícula nº 35.811 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;

Empreendimento denominado "Quartier Maricá Parc", localizado na Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Luiz Genésio, s/n, Spar (Inoã), CEP 24.944-374, objeto da matrícula nº 4.075 do 2º Ofício de Imóveis de Maricá/RJ;

São, em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI CCB e a Escritura de Emissão de CCI Vendas;

"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado pela Cedente CCB e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI e da CCI CAPP4;

"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado pelas Sociedades e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI Vendas;

Significa a "Escritura Pública de Constituição de Hipoteca e Outras Avenças", a ser lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e celebrada entre os Devedores e a Securitizadora, nesta data, tendo por objeto a hipoteca das unidades integrantes dos Empreendimentos, em favor da securitizadora, garantia das Obrigações Garantias

"Fiança"

"Fiadores"

poteca das un hi
Securitizador

em

" <u>Fundo de Liquidez</u> ":	pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 900.705.42791, com endereço comercial na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Gavião Peixoto, 70, sala 1802, Parte, Icaraí ("Sr.
" <u>Garantias</u> ":	<u>Claudio</u> ");
" <u>Hipoteca</u> ":	CAPP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Gavião Peixoto, 70, Sala 1802, Parte, Icaraí, CEP 24230-100, inscrita no CNPJ sob o nº 16.896,528/000-20, e registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (" <u>JUCERJA</u> ") sob o NIRE 33.2.0934887-6 (" <u>CAPP Incorporações</u> ");
" <u>IGPM</u> ":	O montante de RS 500.000,00 (quinhentos mil reais) que será retido pela Securitizadora do Valor da Cessão, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI, incluindo despesas;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	Significam, em conjunto, a Fiança, a Hipoteca, a Alienação Fiduciária de Cotas e o Fundo de Liquidez;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	E a garantia real imobiliária, tendo por objeto os Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, conforme previsto nas Escrituras de Emissão de CCI; Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
" <u>Lotes/Unidades</u> ":	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004;
Significa a Fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pelas Sociedades, nos termos do Contrato de Cessão;	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
CLAUDIO ACYR PINHEIRO PEREIRA, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea (conforme qualificada no Contrato de Cessão), portador da carteira de identidade nº 05638112-2, expedida	
	São os lotes/unidades residenciais autônomas integrantes dos Empreendimentos, de propriedade das Cedentes Vendas, comercializados por meio de cada Contrato de Compra e Venda;

"Multa Indenizatória"

Multa a ser paga pelas Sociedades na hipótese de (i) declaração de Vencimento Antecipado das CCBs; e/ou (ii) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização;

"MDA":

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);

"Obrigações Garantidas":

Significam (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pelas Sociedades e pelos Fiadores, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos às CCBs e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto nas CCBs; (b) o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Sociedades em decorrência dos Contratos de Compra e Venda; (c) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Sociedades e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes dos CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários CCB e nos Créditos Imobiliários Vendas, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, remuneração, atualização monetária, multas, juros, etc, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas neste Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos as Sociedades declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.

"Oferta Restrita" ...

A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição

ção CVM 414

pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;

ao

"Pagamento Proporcional":

"Patrimônio Separado":

"Período de Capitalização"

Créditos Imobiliários, e pela Conta Centralizadora, pelas garantias, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

"Prêmio de Antecipação":

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia da Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

"Recompra Compulsória dos
Créditos Imobiliários
Vendas":

Prêmio a ser pago pelas Sociedades (i) na hipótese em que venha a ser realizado o pré-pagamento do saldo devedor das CCBs pelas Sociedades; elou (ii) caso realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos;

"Recompra Facultativa dos
Créditos Imobiliários
Vendas":

Obrigação das Sociedades de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescido de Multa Indenizatória;

"Sociedades":

Faculdade das Sociedades de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescido do Prêmio de Antecipação;

"Termo" ou "Termo de
Securitização":

Cessão, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescido do Prêmio de Antecipação;

"Valor da Cessão":

Em conjunto, a C&M e a CAPP4;

A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão às Sociedades, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão;

O presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A. ";

É o montante a ser pago pela Emissora diretamente às Sociedades, (i) parte por indicação da Cedente CCB, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB; (ii) parte em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários Vendas; ambos condicionados à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no item 2.2 do

Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos

Contrato de Cessão; "Valor de Recompra dos
Créditos Imobiliários Vendas":

"Valor de Amortização Antecipada":

Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão.

"Vencimento Antecipado":

Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI nos casos de Amortização Extraordinária dos CRI, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, calculado na forma deste Termo, e deverá estar limitada a até 98% do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI;

Valor que as Sociedades deverão restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas ou da Recompra

Significa a obrigação das Sociedades de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs, cumulado com a obrigação de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada conforme autorização do Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo de 18 de setembro de 2014, em sessão de 18 de setembro de 2014, sob o nº 378.837/14-0, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 08 de outubro de 2014, e no jornal Gazeta de São Paulo, na edição dos dias 08 de outubro de 2014.

CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2. 1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 7ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 335 (trezentas e trinta e cinco) CCIs de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 40.263.865,56 (quarenta milhões duzentos e sessenta e três mil oitocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), cuja titularidade foi obtida, nesta data, por intermédio do Contrato de Cessão. CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3. 1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm o valor global previsto na Cláusula 2.2 acima, na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelas Sociedades, a qualidade de devedoras das CCBs, e pelos Devedores Vendas, suas respectivas datas de vencimento e as demais



características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I às Escrituras de Emissão de CCI. A identificação completa dos Empreendimentos aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários foi feita nas CCBs e nas Escrituras de Emissão de CCI.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão de CCI estão custodiadas pela instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários contam com a seguinte remuneração:

3.4.1 Os Créditos Imobiliários CCB e, por conseguinte, a CCI CCB, que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV, atualizados nos termos das CCBs, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 14,02% a.a. (quatorze inteiros e dois centésimos por cento) ao ano, também na forma das CCBs.

3.4.2 Os Créditos Imobiliários Vendas e, por conseguinte, a CCI Vendas, que as representam, têm seu valor principal ajustado pelo IGPM, atualizados nos termos dos Contratos de Compra e Venda, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 1% ao mês, também na forma dos Contratos de Compra e Venda.

3.5. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pela Cedente CCB e as Sociedades, nos termos do Contrato de Cessão, sendo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, uma vez verificada a totalidade das Condições Precedentes, a Emissora pagará às Sociedades o valor total da cessão equivalente a R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais) ("Valor da Cessão"), nos termos e prazos previstos na Cláusula Segunda (e subitens) do Contrato de Cessão. O Valor da Cessão poderá ser pago de forma proporcional, nos termos previstos na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados ("Pagamento Proporcional").

3.7. A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação às Sociedades ou à Cedente CCB, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão.

3.7.1 Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão, as Sociedades ficarão obrigados a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 . Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI em Série única, que integra a 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

a) N° da série	7ª
b) Emissão:	1ª
c) Quantidade de CRI	10.870

13

d) Valor Nominal Total	R\$ 10.870.699,81
e) Valor Nominal Unitário	RS 1.000,06437952
f) Atualização Monetária:	IGPM
g) Juros Remuneratórios:	1 1 a.a., base 360 dias
h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização
i) Carência	Não há
j) Prazo	3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das CCBs
k) Vencimento Final	09 de outubro de 2030
l) Regime Fiduciário:	Sim
m) Data de Emissão	09 de outubro de 2020
n) Local de Emissão	São Bernardo do Campo/ SP
o) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural
p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	33

4. i. 1. Quantidade de CRI

4.1.1.1 Será(ão) emitido(s) 10.870 (trezentos e sessenta e quatro) CRI no âmbito da Oferta.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. Os CRI, que correspondem à 7ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 10.870.699,81 (dez milhões, oitocentos e setenta mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos), na Data de Emissão.

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI é R\$ 1.000,06437952, na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação positiva anual do IGPM, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa=VNbx C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário ocorrer por

após incorporação da Remuneração, atualização ou amortização, o que correr por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada positiva do IGPM calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NIO}$$

Onde:

NI_n = Número índice do IGPM referente a 2 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 09 de outubro de 2021, o NI_n será o número índice referente ao mês de agosto de 2021, divulgado em agosto de 2021.

NIO = Número índice do IGPM referente a 3 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 09 de outubro de 2021, o NIO será o número índice referente ao mês de julho de 2021, divulgado em julho de 2021, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

Observações:

(i) A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IGPM, sendo a primeira Data de Atualização em 09/10/2021 ("Data de Atualização").

(ii) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com todas as casas decimais.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IGPM do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado a última variação disponível do IGPM.

4.1.3.2.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

4.1.5. Forma: Os CRI serão emitidos da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do titular de CRI quando esses títulos estiverem depositados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como

comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e da remuneração, ambos calculados pro rata temporis desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização,



observado o disposto na Cláusula 4.1.3 acima ("Preço de Subscrição"). (ii) Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013.

(iii) A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Vencimento: A Data de Vencimento Final dos CRI é 09 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento").

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

$$J = VNax(Fj - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

FJ = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dcl}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 11,0000 n° meses = Número de meses inteiro entre a Data de Emissão ou a Data do Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 120 (cento vinte) parcelas mensais a partir de 09 de novembro de 2020 (inclusive), conforme o Anexo III ao presente Termo.

4.1.9.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM = \frac{VNax^{1+TA}}{100}$$

Onde:

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

TA = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário antes da amortização a que se refere, atualizado, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III ao presente Termo.

4.1.9.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

4.1.9.4. Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização para os CRI encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

4.1. IO. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo III ao presente Termo ("Data de Pagamento da Remuneração").

4.1.11. Multa e Encargos Moratórios: Caso ocorra impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12. Ordem de Pagamentos: mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo ("Ordem de Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Pagamento dos juros, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;
- (iii) Pagamento do principal, relativo ao respectivo mês do pagamento;
- (iv) Pagamento aos CRI de eventual Amortização Extraordinária dos CRI, conforme Cláusula XV do presente Termo;

4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Titular de CRI para este

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 e/ou do comunicado.

4.1.14. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.1.15. Regime Fiduciário: É instituído pela Emissora o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantias

- 4.1.16. I Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI:
- Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas;
 - (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
 - (iii) Hipoteca outorgada pelas Sociedades, na qualidade de proprietárias dos Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, conforme aplicável, à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, a qual representa, na data de emissão, o percentual de 513% (quinhentos e treze por cento) sobre o Valor Nominal Total;
 - (iv) A alienação fiduciária das cotas das Sociedades, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a qual, representa, na data de emissão, o percentual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Total;
 - (v) Fundo de liquidez no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), outorgado pelas Sociedades à Emissora, estabelecido por meio do Contrato de Cessão;

(vi) Fiança prestado pelos Fiadores à Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão; e

4.7.16.2 Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.7.16.3 Substituição da Garantia

4.7.16.3.1 Será de responsabilidade das Sociedades, a substituição da garantia real outorgada no âmbito da Operação, pela garantia real prevista nos Contratos de Compra e Venda, caso os Contratos de Compra e Venda sejam levados a registro pelos Devedores Vendas.

4.7.16.3.2 Na hipótese dos Contratos de Compra e Venda serem levados a registro pelos Devedores Vendas, caberá às Sociedades, solicitar à Securitizadora o termo de liberação da fração ideal da garantia ("Termo de Liberação") que corresponder ao Contrato de Compra e Venda, o qual será entregue no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de forma a permitir a baixa da hipoteca que grava o Lote/Unidade e o registro da alienação fiduciária, em favor da Lote/Unidade ("Substituição de Garantia").

4.7.16.3.3 Na hipótese de Substituição de Garantia, as Sociedades deverão providenciar junto aos Devedores Vendas o registro da alienação fiduciária outorgada em garantia da aquisição do Lote/Unidade, bem como a averbação da emissão da CCI correspondente ao Contrato de Compra e Venda a ser registrado, dando aos Devedores Vendas todo o suporte necessário para a realização do registro e averbação de que trata esta cláusula, de forma que seja assegurada a Substituição de Garantia.

4.7.16.3.4 Em caso de liberação de fração ideal da hipoteca para registro do Contrato de Compra e Venda e da alienação fiduciária correspondente, deverão as Sociedades comprovar à Securitizadora o registro da alienação fiduciária e a averbação da emissão da CCI do respectivo Contrato de Compra e Venda, conforme acima mencionado, de forma a comprovar a Substituição de Garantia, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da emissão do Termo de Liberação pela Securitizadora.

4.7.16.3.5 Caso o prazo mencionado na cláusula 4.7.17.3.4 acima não seja cumprido, ficam as Sociedades obrigadas a recomprar referido Crédito Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da notificação da Securitizadora.

4.7.16.3.6 As Sociedades e os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo as Sociedades e os Fiadores, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se coobrigaram nos termos do Contrato de Cessão em relação à cessão dos Créditos Imobiliários Vendas.

4.1.17. Destinação dos Recursos

4.1.17. I Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.17.2 O Valor da Cessão será utilizado pela CAPP 4 e pela CEM para financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos, relativo ao pagamento dos custos diretos relativos à construção dos Empreendimentos e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos.

4.1.17.3 A comprovação da destinação dos recursos mencionada acima será feita pela CAPP4 e pela C&M à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Emissão das CCBs, nos termos previstos nas respectivas CCBs, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das CCBs ("Relatório Semestral") acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das CCBs, incluindo, mas não se limitando, ao relatório do Agente de Medição, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas via sistema, ou demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral ("Documentos Comprobatórios").

4.1.17.4 Os recursos serão integralmente utilizados pela CAPP 4 e pela CEM, nas porcentagens indicadas no cronograma indicativo do Anexo IV das CCBs. A porcentagem destinada a cada Empreendimento poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos), independentemente da anuência prévia dos titulares que, neste caso, a CCB e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma percentual para cada Empreendimento.

4.1.17.5 Após o recebimento do Relatório Semestral e dos documentos acima, nos termos descritos nas CCBs, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela CAPP 4 e pela CEM, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela CAPP 4 e pela C&M, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCBs, conforme destinação dos recursos prevista acima.

de CRI, sendo
a prever o novo

4.1.17.6 Sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a CAPP 4 e a C&M se obrigam a comprovar a aplicação dos recursos das CCBs, em até 03 (três) Dias Úteis, por meio de declaração elou da apresentação dos documentos descritos acima relacionado ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos da CCB.

4.1.17.7 Caberá a CAPP 4 e a C&M 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 a Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas elou comprovantes de pagamento elou demonstrativos contábeis da Emitente, 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 Semestral.

4.1.17.8 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico da obra dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela CAPP 4 e pela CEM à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução da obra.

4.1.17.9 Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos, a CAPP 4 e a CEM ficarão desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima.

4.1.17.10 A CAPP 4 e a C&M declararão no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que são titulares do controle societário das SPE investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumirão a obrigação de manter o controle societário sobre a SPE investida até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimento. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Emissora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

4.1.17.1 1 Adicionalmente, a CAPP 4 e a C&M declaram que, o estágio das obras dos Empreendimentos são aqueles descritos no Anexo IV das CCBs, com base no relatório de medição de obras.

4.1.17.12 Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Sociedades até cumprimento integral das Condições Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados na seguinte ordem:

- (a) quitar as Despesas da Emissão;
- (b) quitar qualquer valor devido pelas Sociedades para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- (c) quitar a parte do Valor da Cessão que cabe às Sociedades, proporcionalmente ao valor dos Créditos Imobiliários Vendas.

4.1.17.13. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Sociedades para o fim exclusivo de execução das obras dos Empreendimentos.

4.1.17.14. O saldo do Valor da Cessão que for entregue às Sociedades será disponibilizado a estas conforme haja a comprovação da evolução das obras dos Empreendimentos, mediante verificação de cronograma físico-financeiro e conforme mecanismos previstos nas CCBs e no Contrato de Cessão, sendo certo que a primeira parcela corresponderá a todo o saldo de obras já executado pelas Sociedades quando da liquidação financeira, comprovado mediante apresentação de laudo de medição de obra, na forma prevista nas CCBs, limitado ao valor previsto no Contrato de Cessão.

4.1.18. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.18.1 As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de destituição da Emissora e possível liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de

recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido o valor dos Créditos Imobiliários a tempo do pagamento dos CRI.

4.1.18.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, ²⁵previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

4.1.18.3 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleias Gerais de titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.18.4 Na Assembleia Geral referida no item acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado;

4.1.18.5 Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula Décima, abaixo.

4.1.18.6 Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar a liquidação do Patrimônio Separado; e

4.1.18.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva 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 instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI),

conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado no caso do Agente Fiduciário de forma transitória, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

4.1.19. Publicidade

4.1.19.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos jornais Gazeta de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais.

4.1.19.2 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para publicação dos seus atos societários, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação licável e deste Termo de Securitização, à época de referidas publicações; ou conforme aplicável vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas. Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

4.1.19.3 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.20. Investidores Não Qualificados

4.1.20.1 Poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor possibilidade de aquisição dos CRI por investidor não qualificado, desde que atendidas as regras estabelecidas no artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

4.1.21. Classificação de Risco

4.1.21.1 Conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A distribuição dos CRI será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.2. Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo ser registrada perante a ANBIMA Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") para fins da composição de base de dados nos termos da diretriz anexa à Deliberação ANBIMA nº 02 de 06 de outubro de 2014, conforme alterada pela Deliberação ANBIMA nº 05 de 30 de julho de 2015.

5.2.1. A Emissão dos CRI é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013.

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

23

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e na ANBIMA; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.2.4. O investidor deverá declarar, ainda, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

5.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, não podendo ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses a contar do início da Oferta.

5.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI, inclusive os Créditos Fiduciários, Créditos Fiduciários Futuros e a Conta Centralizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as garantias, os Créditos Fiduciários e os Créditos Fiduciários Futuros e a Conta Centralizadora estarão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 1º da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada.

CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado ("Taxa de Administração"), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão. As parcelas serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (gross up). A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

7.2.1 As remunerações referida acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL

(Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.2.2 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso as Sociedades ou os Devedores Vendas não paguem tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento, e uma hipótese de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado o seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com as Sociedades após a realização do Patrimônio Separado.

7.3. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários CCB, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Emissora;

(ii) a custódia dos Créditos Imobiliários Vendas, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pelas Sociedades, sendo certo que as Sociedades apresentaram as cópias dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários Vendas. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam dos Créditos Imobiliários Vendas deverão lhe ser entregues, observada a antec de 2 (dois) Dias Úteis;

(iii) Além disso, a Emissora contratou auditoria externa na qual foram verificadas todas as vias originais dos Contratos de Compra e Venda, tendo sido realizada ainda a validação do saldo devedor de cada contrato; e

(iv) o controle e a cobrança dos Créditos imobiliários CCB serão realizados pela Emissora, já a cobrança dos Créditos Imobiliários Vendas será realizada pelas Sociedades, sob supervisão e acompanhamento da Emissora.

7.4. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1 . A Emissora neste ato declara que:

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI 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 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) conforme declarado pela Cedente CCB e/ou pelas Sociedades no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente CCB, as Sociedades ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Lotes/ Unidades ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) ressalvada a Hipoteca, os Empreendimentos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;
- (xii) conforme declarado pelas Sociedades no Contrato de Cessão, os Empreendimentos estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (xxiii) de acordo com as declarações prestadas pelas Sociedades no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos;

(xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.3. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.4. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-11 da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos. NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação, no limite do seu conhecimento, de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao agente fiduciário.

8.6. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde

27



que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

I - preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM; II - submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III - 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;

IV - 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;

V - observar as disposições da instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358/02"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI - divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;

VII - divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais 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.

VIII - fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;

IX - O emissor deverá divulgar as informações referidas nos itens III, IV e VI (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os valores mobiliários estão admitidos à negociação.

X - informar e enviar todos os dados financeiros, organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/2016, 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 deverá ser atualizado e conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

XI - calcular diariamente o valor unitário dos CRI.

8.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a Emissora se compromete a:

I - Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Cessão com o cumprimento de todas as Condições Precedentes;

II - Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo observados os prazos previstos nos Documentos da Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos:

(a) Contrato de Cessão registrado nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

(b) Escritura de Hipoteca devidamente registrada no Cartório de Imóveis competente, bem como das matrículas (i) nº 35.811 e 41.859 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ e (ii) 4.075 do 2º Ofício de Maricá, contendo o registro da Hipoteca; e

(c) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças nos Registros de Títulos e Documentos competentes, nos termos da Cláusula 4.1. do referido instrumento.

Imprimido de

28

8.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9. 1 . A Emissora nomeia e constitui a H.COWKOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não atua, nesta data, como agente fiduciário em outras operações com a Securitizadora;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/2016;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (ix) verificará a constituição das garantias desta Emissão de CRI, com base nas informações e documentação enviados pela Securitizadora.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer por último, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI, o que ocorrer por último, ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

- (ii) adotar, quando cabíveis, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 4.1.19 acima deste Termo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar a regularidade da constituição de garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, tendo em vista que as Garantias dos CRI ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendose em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER n 02/2019. Por fim, segundo convencionado pelas partes na Hipoteca, o valor de dos imóveis é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na execução da Hipoteca, em que pese a Emissão contar com outras garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, podendo, todavia, os Titulares de CRI receberem o pagamento integral dos valores devidos, com a execução das demais garantias outorgadas na Emissão.
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583 sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

de assinatura do
ular CVM/SER nº
valor de mercado
assinatura deste
eventualidade da

30

- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xii) convocar Assembleia Geral, 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;
- (xiii) verificar, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xiv) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários; e
- (xv) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento ou de seu website, o valor unitário dos CRI.

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Uma única parcela devida até a assinatura do Termo a título de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), já pagos no início dos trabalhos e o saldo na assinatura do presente Termo, nesta data;
- (ii) O valor anual de 20.000,00 (vinte mil reais), devido o primeiro pagamento na data de assinatura do Termo, e os demais pagamentos no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (iii) Pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificação seguintes caso sejam necessárias;
- (iv) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM a partir de 1º de novembro de 2019, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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;

- (v) As remunerações não incluem eventuais despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e ou fiscalização, contatos telefônicos e ou conference call, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços do Agente Fiduciário, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado;
- (vi) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constituído do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado;
- (vii) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, peritos, assistentes técnicos, entre outros;
- (viii) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão dos CRI, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão dos CRI, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (a) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução de garantias; (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) fluxo e prazos e pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado,

precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

- (ix) O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
- (x) As remunerações referida acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (xi) Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

9.7. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e hospedagens, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. O Agente Fiduciário também será ressarcido de eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, peritos, assistentes técnicos, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de 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, Assembleia Geral dos titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI em circulação para fins de quórum; ou

- c) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo, que deverá observar o quórum de deliberação previsto na cláusula 10.10 deste Termo.

9.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, devendo a referida substituição ser comunicada à CVM nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 583/2016 e eventuais outras normas aplicáveis.

9.11. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante da CCI, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.12. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares do CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI.

10.1.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI, somente serão convocadas pelos titulares dos CRI e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irrevogável, para todos os fins e efeitos de direito.

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

10.2.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

10.3. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei n 9.514/97, bem como o disposto na Lei n ° 6.404/76, a respeito das assembleias

osto na Lei n°
gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais Gazeta de São Paulo e Diário Oficial do Estado de São Paulo e em 08 (oito) dias para a segunda convocação e instalarse-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, e em segunda convocação, com qualquer número.

34

10.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI cu não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

10.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo, serão considerados os CRI conforme significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto quando a convocação for realizada pela Emissora, caso em que sua presença será obrigatória.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário presentes à Assembleia Geral de cada série.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI em Circulação que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI.

10.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI por investidores não qualificados a que se refere a Cláusula 4.1.21 acima será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

10.14. Os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, por não exigir o Vencimento Antecipado



dos Créditos Imobiliários.

10.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 20 (vinte) dias, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por instituição administradora.

11.2. A remuneração da instituição administradora, que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI para continuidade da administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, no caso do Agente Fiduciário de forma transitória (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, e (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos.

11.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCI na B3, gestão dos CRI, obrigações fiscais, e todas as demais

despesas da Emissão, na forma do artigo 11, inciso III, da Lei 9514/1997, será devolvido às Sociedades.

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12. 1 . Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) Taxa de administração e remunerações eventuais da Emissora, estas últimas previstas nas cláusulas 7.2.2 e 16.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (iii) Expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (iv) Honorários dos prestadores de serviço referidos no artigo 14 da instrução nº 600 da CVM;
- (v) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;
- (vi) Custos inerentes à liquidação dos CRI;
- (vii) Caso seja contratada, a remuneração da agência classificadora de risco, incluindo a revisão trimestral obrigatória da nota de classificação de risco de crédito, se for o caso;
- (viii) Liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (ix) Contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação;
- (x) Gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares dos CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão;
- (xii) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração;
- (xiii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses e proteger os

direitos dos titulares de CRI e da Emissora e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(xiv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para a cobertura do risco de sucumbência;

(xv) Despesas previstas na cláusula XVI deste Termo, conforme o caso.

12.1.1. As Despesas da Emissão, que incluem mas não se limitam a, estruturação, emissão e distribuição dos CRI, custos de depósito perante a B3, emissão, custódia e registro das CCI, despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da Operação, serão arcadas pelas Sociedades, sendo o pagamento realizado em uma única parcela ou não, podendo ser realizado o pagamento pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos às Sociedades que estejam ou não depositados na Conta Centralizadora.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no Anexo I a este Termo.



37

12.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

CLÁUSULA - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Rua José Versolato, 111, sala 2126, Centro, cep 09.750-730.

A/C: Sr. (a):Alexandre Ferreira / Ricardo Carmo Telefone:
(11) 4330 9780 / 11 4330 9660 e-mail:
ale@bsicapital.com.br / ricardo@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142 CEP
04534-004, São Paulo - SP.

At. : Nelson Santucci Torres e Amanda Mansur de Paula

Telefone: (11) 2127-2727

Correio eletrônico: fiduciario@commcor.com.br / juridico@commcor.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile 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) seguido de confirmação verbal do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários CCB. Conforme estabelecido na cláusula 1.3 das CCBs, as Sociedades poderão efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data das CCBs.

nesses casos, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto as

15.1.1. O Prêmio de Antecipação deve ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = \text{VLA} \times \frac{1}{(1 + \text{Tc} \times \text{NDC})}$$

(1 + Taxa) ANDC; P?

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

15.1.2. Na hipótese de liquidação antecipada de uma ou mais parcelas dos Créditos Imobiliários CCB, o cálculo do Prêmio de Antecipação deverá ser realizado de forma individualizada para cada parcela, sendo que o valor total devido será igual a soma do valor calculado por liquidação antecipada de cada parcela individual.

15.2. Antecipação dos Créditos Imobiliários Vendas. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, trimestralmente, caso haja

pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários Vendas pelos Devedores Vendas, sem a incidência de qualquer prêmio.

15.3 Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas. Conforme estabelecido na Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, as Sociedades poderão efetuar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescido do Prêmio de Antecipação, calculado conforme cláusula 15.1.1 acima, a ser informado pela Emissora às Sociedades.

15.4. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, total ou parcialmente, de forma obrigatória, nas hipóteses previstas nos itens 15.1, 15.2 e 15.3 acima.

15.5. Os CRI serão resgatados, com a incidência de Multa Indenizatória:

(i) nas hipóteses de declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, caso em que serão aplicados as eventuais multas e penalidades previstas nos Documentos da Operação. Nesse caso a Emissora deverá cobrar das Sociedades o saldo integral das Obrigações Garantidas acrescido das penalidades previstas nas CCBs e demais Documentos da Operação e, com os valores recebidos, ainda que mediante a excussão das Garantias, promover o resgate antecipado dos CRI e da presente Emissão; (ii) nas hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas, previstas na Cláusula 9.2 do Contrato de Cessão e abaixo descritas:

a) caso qualquer dos Créditos imobiliários Vendas venha a ser reclamado por terceiros que se considerem credores ou titulares de direitos dos referidos Créditos Imobiliários Vendas e desde que haja: (i) decisão liminar ou cautelar declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas, que não seja cassada em até 30 (trinta) dias a contar do prazo de contestação; (ii) processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas em face das Sociedades e estes não tenham apresentado defesa tempestivamente; (iii) haja decisão declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas; ou (iv) independentemente das situações aqui previstas, qualquer processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas que não tenha sido extinto em até 120 (cento e vinte) dias após o decurso do prazo para contestação;

b) caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto dos Empreendimentos, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre os Empreendimentos, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, os Empreendimentos sejam levados a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) qualquer dos Devedores Vendas deixem de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado, as Sociedades estarão obrigadas a realizar a imediata Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas;

c) não cumprimento, pelas Sociedades, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) dias, a contar do recebimento de notificação da Securitizadora, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 15 (quinze) dias, a contar

do recebimento de notificação da Securitizadora, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

d) a ocorrência dos seguintes atos praticados pelas Sociedades: (i) assunção de qualquer obrigação perante terceiros, tais como prestação de garantias ou aval, ressalvadas as declarações e garantias prestadas nos termos dos Documentos da Operação; (ii) assunção de qualquer outro endividamento bancário e/ou obrigação pecuniária, ou (iii) alienação ou transferência de, e/ou a imposição de ônus em qualquer de seus ativos, sob qualquer modalidade, sem a anuência prévia da Cessionária, inclusive com relação à parcela resolvida, ressalvadas as Garantias;

e) caso os Devedores Vendas não realizem os pagamentos dos Créditos Imobiliários Vendas comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações das Sociedades;

f) disposição de ativos do Emitente que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas nas CCBs. Não estão incluídas na presente hipótese as alienações de unidades ou cotas relativas ao Empreendimento objeto do financiamento imobiliário;

g) se qualquer das Sociedades sofrer protesto de título(s) ou for(em) inscrita(s) em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelo Cedente Venda no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora, ou ainda, sem que o valor dos títulos protestados for objeto de sustação judicial ou depósito em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos de sua ocorrência;

h) se qualquer das Sociedades for inscrita no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a \$ (quinhentos mil reais), que a critério da Securitizadora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pelas Sociedades à Securitizadora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;

es sem Fundo -
ções de Crédito
R\$ 500.000,00
40

i) propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face das Sociedades, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelas Sociedades à Securitizadora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora;

j) não cumprimento de qualquer decisão final e irrecorrível contra qualquer das Sociedades em valor unitário ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

k) alterações na estrutura societária de qualquer Sociedades, sem expressa anuência da Securitizadora, quando aplicável, como, por exemplo, redução do capital social, transferência do controle societário direto ou indireto a terceiro, incorporação, fusão, cisão ou transferência de

ativos para outra sociedade que importe em redução na capacidade das Sociedades de cumprir as obrigações assumidas; e

l) caso, em decorrência da Substituição de Garantia, prevista na Cláusula 4.7.17 abaixo, não seja registrada a alienação fiduciária outorgada em garantia dos Contratos de Compra e Venda nas matrículas dos respectivos imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão, pela Securitizadora, do termo de liberação da hipoteca, renováveis por igual período em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente;

m) caso quaisquer declarações das Sociedades feitas no Contrato de Cessão sejam comprovadamente falsas ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários Vendas, os Créditos Imobiliários CCB e/ou as garantias a eles vinculadas;

n) em caso de pedido, por parte das Sociedades, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pelas Sociedades, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

o) em caso de pedido de falência formulado por terceiros em face das Sociedades e não devidamente elidido pelas Sociedades no prazo legal;

p) em caso de decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pelas Sociedades;

q) caso as Sociedades não cumpram com as obrigações assumidas no Contrato de Cessão;

r) caso as Sociedades não efetuem a recomposição do valor integral do Fundo de Liquidez, atualizado do Fundo de Liquidez, na forma prevista na cláusula 8.1.1, i do Contrato de Cessão;

s) caso a Escritura de Hipoteca não seja registrada nas matrículas (i) nº 35.811 e 41.859 de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ e (ii) 4.075 do 2º Ofício de Maricá Hipoteca no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua prenotação, renováveis por igual período

ndo de Liquidez,
41.859 do Registro
e no prazo de
do em caso de

41

exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente;

- t) caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa das Sociedades, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos Documentos da Operação;
- u) caso o INCC/RJ ou IGPM sejam extintos ou inaplicáveis, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre as Sociedades e os titulares do CRI; e
- v) caso haja o descumprimento pelas Sociedades e/ou pelos Fiadores de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

15.5.1. A Multa Indenizatória deve ser calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = \text{VLA} \times (1 + \text{Taxa})^{\text{ANOCi}}$$

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

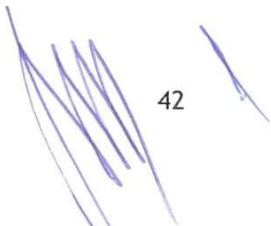
15.6. A Amortização Extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado, observada a Ordem de Pagamentos.

15.7. Os pagamentos recebidos pela Emissora de forma antecipada, nas hipóteses estabelecidas na presente Cláusula, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. Em caso de resgate, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLENTO DOS CRI

16.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI, após a Emissão, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelo Patrimônio Separado, ou pelos Titulares de CRI em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, à Emissora (i) pela atuação da Emissora na execução das garantias e/ou participação em assembleias gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas; e (ii) toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI - a remuneração mensal e fixa adicional de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), enquanto estiver a Emissora atuando nestas atividades. Esse valor deverá ser corrigido a partir da data de emissão dos CRI, pelo IGPM, ou na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também deverão arcar com

todos os custos decorrentes da formalização da constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários



42

advocáticos devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos ao assessor legal.

A remuneração referida acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

16.2. Entende-se por reestruturação a alteração das condições relacionadas (i) as garantias; (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants financeiros; e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

16.3. O pagamento das remunerações previstas neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados pela Emissora para assessoria jurídica, de auditoria, avaliação ou outros serviços que sejam estritamente necessários para o cumprimento do aqui disposto, incluindo qualquer serviço relacionado à segurança, manutenção e proteção das garantias da Operação, e serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (gross up).

CLÁUSULA XVII - FATORES DE RISCO

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI

18.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo IV do presente Termo.

CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

19.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

19.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

19.3.1. Alterações e Correções de Menor Relevância: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre quaisquer das alterações dos Documentos da Operação a seguir desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) aditamento a este Termo de Securitização e do Contrato de Cessão em virtude da alteração da Conta Centralizadora ou das demais contas vinculadas ao Patrimônio Separado.

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

19.5. Sem prejuízo de seu dever de diligência, 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.

19.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

19.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

19.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

19.8. 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 de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não responsabiliza sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito

das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos Documentos da Operação.

er juízo sobre a
o pelos Titulares
s que lhe forem
possui qualquer
ito cumprimento

44

CLÁUSULA XX - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1 . Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Bernardo do Campo/SP, 09 de outubro de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de

Imobiliários da
BSI Capital Securitizadora S.A.

9 de outubro de
e Valores Mobiliários

BSI Capital Securitizadora S.A. e

H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Nome: Elson do C
Cargo: L-9
RG: 22.165.101

BSI CAPITAL
SECURITIZADORA

SECURITIZADORA S.A.
Nome:
Cargo:

Alexandre Domingos Petreia
RG: 17.572.689-7

COR H.COMMC

DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

DISTRIBUIDORA DE

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., formalizado em 09 de outubro de 2020, emitidos pela H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

TESTEMUNHAS

Nome:
CPF/ME

Nome:
CPF/ME

ANEXO I TRATAMENTO FISCAL

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:

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

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

período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do I PJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas -o financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFI às de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

ANEXO II FATORES DE RISCO

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI. A situação financeira das Sociedades elou dos Devedores Vendas também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros; (ii) inflação; (iii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (iv) política monetária; (v) política fiscal; e (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao 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 por companhias brasileiras. 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. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado por seus Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova

securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos às Sociedades e aos Fiadores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito das Sociedades e, em função da solidariedade, dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade das Sociedades ou dos Fiadores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta nas CCBs e no Contrato de Cessão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Reg e Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se as Sociedades ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio das Sociedades, ou dos Fiadores no momento em que forem chamados para honrar o Fiança, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte das Sociedades ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte das Sociedades ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de Liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora e o Coordenador não realizaram nenhuma análise de crédito das Sociedades ou dos Fiadores. Saliente-se que as Sociedades e os Fiadores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Riscos Relativos à performance das Sociedades: Considerando que os Créditos Imobiliários Vendas constituem lastro da Operação e os Créditos Fiduciários constituem uma Garantia da Operação, qualquer evento que afete os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários poderá impactar os CRI. Tal risco se manifesta na medida que os Empreendimentos ainda não foram entregues e estão pendentes os Habite-ses/Termos de Vistoria de Obra a serem emitidos pelas Prefeituras locais, documento este que formaliza a conclusão das obrigações do incorporador/loteador. Caso as Sociedades descumpram qualquer das obrigações relativas à construção dos Empreendimentos, assumidas perante as Prefeituras locais, os Empreendimentos poderão atrasar para serem regularizados e entregues. Tal fato poderá impactar os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários uma vez que os adquirentes de Lotes/Unidades que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: 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 curva de amortização dos CRI. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI de uma Oferta realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

Risco de Desapropriação dos Empreendimentos: Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar da Escritura de Hipoteca tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante,

estas hipóteses poderão afetar negativamente as Garantias e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, bem como os Créditos Fiduciários.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelas Sociedades elou Devedores Vendas; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o r ebimento dos recursos supra e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis p ra a cobrança



judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

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 e que tem por diretrizes 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Integralização dos CRI com A2io: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Credores Privilegiados: A Medida Provisória n. 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu art. 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Acrescenta o parágrafo único daquele artigo que "(desta forma) permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados a Emissora: A Emissora possui registro de companhia aberta e sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto a CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a companhia não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões.

os Imobiliários,
venham a ser

51

Risco relacionado a originação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI. Caso a companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente em relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, considerando ainda que a Emissão não conta com garantia flutuante da Emissora.

Risco da Capacidade da Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender exclusivamente do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Sociedades e pelos Devedores

Vendas: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento

integral, pelas Sociedades, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como dos Devedores Vendas, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do crédito imobiliário e/ou execução das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Ausência de coobrigação da Emissora e da Cedente CCB

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e/ou da Cedente CCB. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores do

Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias dos CRI ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Empreendimentos objeto da Hipoteca, 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;

Riscos relacionados à orientação de voto no âmbito da Alienação Fiduciária de Cotas: Caso a Emissora não envie orientação de voto antes da realização de reunião de cotistas das Sociedades, em que qualquer das matérias sujeitas à aprovação prévia, por escrito, da Emissora, na qualidade de Fiduciária, nos termos da Alienação Fiduciária de Cotas, será considerado, para todos os fins de direito, que houve a anuência à aprovação da ordem do dia, nos termos do previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

Risco de Liberação da Hipoteca em razão da quitação do Contrato de Compra e Venda pelo adquirente: Tendo em vista que a hipoteca recai sobre unidades autônomas já comercializadas por meios dos respectivos contratos imobiliários, conforme entendimento pacificado por meio da Súmula 308 do STJ, é garantido ao adquirente, após a quitação do respectivo instrumento de compra e venda, o direito de escriturar em seu nome imóvel que tenha sido hipotecado em favor de agente financiador, com a consequente baixa da hipoteca então vigente.

Risco de decisões do Poder Judiciário brasileiro: As garantias dos CRI de Alienação Fiduciária de Imóveis e as demais podem vir a ser impactadas negativamente por decisões do Poder Judiciário brasileiro, tais como a Súmula 308 do STJ. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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

Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence: a auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado realizada entre outubro de 2019 e setembro de 2020, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise dos Empreendimentos, das Sociedades e dos Fiadores.

Tendo em vista a dificuldade na emissão das certidões e o atraso da operação, as que apenas parcela dos documentos solicitados seriam atualizados, de forma que certidões constam, nesta data, desatualizadas. Dessa forma, eventuais contingências e ações judiciais que possam afetar a Operação podem ser desconhecidas, uma vez que os assessores legais não tiveram acesso às informações mais recentes das Sociedades, dos Fiadores e dos Empreendimentos.

Foi analisado 01 (um) Contrato de Compra e Venda para a verificação da possibilidade de cessão dos respectivos créditos imobiliários e sua correta formalização, não tendo sido, entretanto, verificado os poderes de representação dos seus signatários. Os demais Contratos de Compra e Venda não foram objeto da auditoria jurídica.

No âmbito da auditoria jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de diligência, especialmente, em relação à ausência de apresentação de alguns documentos e a existência de débitos fiscais, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

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

Riscos associados ao COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

Demais Riscos: 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.

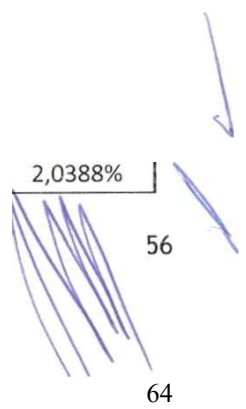
ANEXO III
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Núm	Data	AMORTIZASAO	JUROS	PRESTASAO	SALDO DEVEDOR	Amortizas50
Emiss50	09/10/2020				10.870.699,81	
1	09/11/2020	51.620,14	94.951,11	146.571,25	10.819.079,66	0,4749%
2	09/12/2020	52.071,02	94.500,23	146.571,25	10.767.008,64	0,4813%
3	09/01/2021	52.525,84	94.045,41	146.571,25	10.714.482,80	0,4878%
4	09/02/2021	52.984,63	93.586,61	146.571,25	10.661.498,17	0,4945%
5	09/03/2021	53.447,43	93.123,82	146.571,25	10.608.050,73	
6	09/04/2021	53.914,27	92.656,97	146.571,25	10.554.136,46	
7	09/05/2021	54.385,19	92.186,05	146.571,25	10.499.751,27	
8	09/06/2021	54.860,23	91.711,02	146.571,25	10.444.891,04	0,5225%
9	09/07/2021	55.339,41	91.231,84	146.571,25	10.389.551,63	0,5298%
10	09/08/2021	55.822,77	90.748,47	146.571,25	10.333.728,86	0,5373%
11	09/09/2021	56.310,36	90.260,88	146.571,25	10.277.418,50	
12	09/10/2021	56.802,21	89.769,04	146.571,25	10.220.616,29	0,5527%
13	09/11/2021	57.298,36	89.272,89	146.571,25	10.163.317,93	
14	09/12/2021	57.798,83	88.772,42	146.571,25	10.105.519,10	0,5687%
15	09/01/2022	58.303,68	88.267,57	146.571,25	10.047.215,42	0,5769%
16	09/02/2022	58.812,94	87.758,31	146.571,25	9.988.402,48	
17	09/03/2022	59.326,65	87.244,60	146.571,25	9.929.075,83	

18	09/04/2022	59.844,84	86.726,41	146.571,25	9.869.230,99	0,6027%
19	09/05/2022	60.367,56	86.203,69	146.571,25	9.808.863,43	0,6117%
20	09/06/2022	60.894,85	85.676,40	146.571,25	9.747.968,58	0,6208%
21	09/07/2022	61.426,74	85.144,51	146.571,25	9.686.541,84	
22	09/08/2022	61.963,28	84.607,97	146.571,25	9.624.578,56	0,6397%
23	09/09/2022	62.504,50	84.066,75	146.571,25	9.562.074,06	
24	09/10/2022	63.050,45	83.520,80	146.571,25	9.499.023,61	0,6594%
25	09/11/2022	63.601,17	82.970,08	146.571,25	44	0,6696%
26	09/12/2022	64.156,70	82.414,55	146.571,25	9.371.265,74	
27	09/01/2023	64.717,08	81.854,16	146.571,25	9.306.548,65	
28	09/02/2023	65.282,36	81.288,89	146.571,25	9.241.266,29	0,7015%
29	09/03/2023	65.852,58	80.718,67	146.571,25	9.175.413,72	0,7126%
30	09/04/2023	66.427,77	80.143,48	146.571,25	9.108.985,95	
31	09/05/2023	67.007,99	79.563,26	146.571,25	9.041.977,96	
32	09/06/2023	67.593,28	78.977,97	146.571,25	8.974.384,68	0,7475%
33	09/07/2023	68.183,68	78.387,57	146.571,25	8.906.201,00	0,7598%
34	09/08/2023	68.779,23	77.792,01	146.571,25	8.837.421,77	0,7723%
35	09/09/2023	69.379,99	77.191,26	146.571,25	8.768.041,78	
36	09/10/2023	69.986,00	76.585,25	146.571,25	8.698.055,78	0,7982%
37	09/11/2023	70.597,30	75.973,95	146.571,25	8.627.458,48	0,8116%

38	09/12/2023	71.213,94	75.357,31	146.571,25	8.556.244,55	0,8254%
39	09/01/2024	71.835,96	74.735,29	146.571,25	8.484.408,59	
	09/02/2024	72.463,42	74.107,83	146.571,25	8.411.945,17	0,8541%
41	09/03/2024	73.096,36	73.474,89	146.571,25	8.338.848,81	
42	09/04/2024	73.734,82	72.836,43	146.571,25	8.265.113,99	
43	09/05/2024	74.378,87	72.192,38	146.571,25	8.190.735,13	0,8999%
44	09/06/2024	75.028,53	71.542,71	146.571,25	8.115.706,59	0,9160%
45	09/07/2024	75.683,88	70.887,37	146.571,25	8.040.022,71	
46	09/08/2024	76.344,95	70.226,30	146.571,25	7.963.677,77	
	09/09/2024	77.011,79	69.559,46	146.571,25	7.886.665,98	0,9670%

48	09/10/2024	77.684,45	68.886,79	146.571,25	7.808.981,53	
49	09/11/2024	78.363,00	68.208,25	146.571,25	7.730.618,53	1,0035%
50	09/12/2024	,46	67.523,78	146.571,25	7.651.571,07	1,0225%
51	09/01/2025	79.737,91	66.833,34	146.571,25	7.571.833,15	1,0421%
52	09/02/2025	80.434,39	66.136,86	146.571,25	7.491.398,76	
53	09/03/2025	81.136,95	65.434,30	146.571,25	7.410.261,81	1,0831%
54	09/04/2025	81.845,65	64.725,60	146.571,25	7.328.416,16	1,1045%
55	09/05/2025	82.560,54	64.010,71	146.571,25	7.245.855,63	1,1266%
56	09/06/2025	83.281,67	63.289,58	146.571,25	7.162.573,96	
57	09/07/2025	84.009,10	62.562,15	146.571,25	7.078.564,86	1,1729%
58	09/08/2025	84.742,89	61.828,36	146.571,25	6.993.821,97	1,1972%
59	09/09/2025	85.483,08	61.088,17	146.571,25	6.908.338,89	1,2223%
60	09/10/2025	86.229,74	60.341,51	146.571,25	6.822.109,15	1,2482%
61	09/11/2025	86.982,92	59.588,33	146.571,25	6.735.126,23	1,2750%
62	09/12/2025	87.742,68	58.828,57	146.571,25	6.647.383,55	1,3028%
63	09/01/2026	88.509,08	58.062,17	146.571,25	6.558.874,47	1,3315%
64	09/02/2026	89.282,17	57.289,08	146.571,25	6.469.592,30	1,3612%
65	09/03/2026	90.062,01	56.509,24	146.571,25	6.379.530,29	1,3921%
66	09/04/2026	90.848,67	55.722,58	146.571,25	6.288.681,62	1,4241%
67	09/05/2026	91.642,19	54.929,06	146.571,25	6.197.039,43	1,4573%
68	09/06/2026	92.442,65	54.128,60	146.571,25	6.104.596,78	1,4917%
69	09/07/2026	93.250,10	53.321,15	146.571,25	6.011.346,68	1,5275%
70	09/08/2026	94.064,60	52.506,65	146.571,25	5.917.282,08	1,5648%
71	09/09/2026	94.886,21	51.685,03	146.571,25	5.822.395,87	
72	09/10/2026	95.715,01	50.856,24	146.571,25	5.726.680,86	1,6439%
73	09/11/2026	96.551,04	50.020,21	146.571,25	5.630.129,82	
74	09/12/2026	97.394,37	49.176,88	146.571,25	5.532.735,45	1,7299%
75	09/01/2027	98.245,07	48.326,18	146.571,25	5.434.490,38	1,7757%
76	09/02/2027	99.103,20	47.468,05	146.571,25	5.335.387,18	1,8236%
77	09/03/2027	99.968,83	46.602,42	146.571,25	5.235.418,35	1,8737%
78	09/04/2027	100.842,02	45.729,23	146.571,25	5.134.576,33	1,9262%
79	09/05/2027	101.722,83	44.848,42	146.571,25	5.032.853,50	1,9811%
80	09/06/2027	102.611,34	43.959,91	146.571,25	4.930.242,17	2,0388%



81	09/07/2027	103.507,60	43.063,64	146.571,25	4.826.734,57	2,0994%
82	09/08/2027	104.41170	42.159,55	146.571,25	4.722.322,86	2,16320%
83	09/09/2027	105.323,69	41.247,55	146.57125	4.616.999,17	223030%
84	09/10/2027	106.243,65	40.327,59	146.57125	4.510.755,52	2,3011%0
85	09/11/2027	107.171,65	39.399,60	146.571,25	4.403.583,87	2,3759%0
86	09/12/2027	108.107,75	38.463,50	146.571,25	4.295.476,12	2,4550%
87	09/01/2028	109.052,03	37.51922	146.57125	4.186.424,10	2,5388%0
88	09/02/2028	110.004,55	36.566,70	146.57125	4.076.419,55	2,6276%0
89	09/03/2028	110.965,39	35.605,85	146.571,25	3.965.454,15	2,7221%0
90	09/04/2028	111.934,63	34.636,62	146.57125	3.853.519,52	7 8227%0
91	09/05/2028	112.912,33	33.658,91	146.571,25	3.740.607,19	7 9301%
92	09/06/2028	113.898,58	32.672,67	146.571,25	3.626.708,61	3,044%
93	09/07/2028	114.893,44	31.677,81	146.571,25	3.511.815,17	3,1680%0
94	09/08/2028	115.896,98	30.674,27	146.571,25	3.395.918,19	3,3002%
95	09/09/2028	116.909,29	29.661,95	146.571,25	3.279.008,90	3,4426%0
96	09/10/2028	117.930,45	28.640,80	146.571,25	3.161.078,45	3,5965%0
97	09/11/2028	118.960,52	27.610,72	146.571,25	3.042.117,92	3,7633%0
98	09/12/2028	119.999,60	26.571,65	146.571,25	2.922.118,33	3,9446%
99	09/01/2029	121.047,74	25.523,51	146.57125	2.801.070,59	4,14250%
100	09/02/2029	122.105,04	24.46620	146.571,25	2.678.965,54	4,35920%
101	09/03/2029	123.171,58	23.399,67	146.57125	2.555.793,96	4,5977%0
102	09/04/2029	124.247,44	22.323,81	146.57125	2.431.546,52	4,8614%
103	09/05/2029	125.332,69	21.238,56	146.57125	2.306.213,84	5,15440%
104	09/06/2029	126.427,42	20.143,83	146.57125	2.179.786,42	5,4820%0
105	09/07/2029	127.531,71	19.039,54	146.571,25	2.052.254,72	5,8507%0
106	09/08/2029	128.645,64	17.925,60	146.571,25	1.923.609,07	62685%
107	09/09/2029	129.769,31	16.801,94	146.571,25	1.793.839,76	6,7461%0
108	09/10/2029	130.90479	15.668,45	146.571,25	1.662.936,97	7,2974%0
109	09/11/2029	132.046,18	14.525,07	146.57125	1.530.890,79	7,9405%
110	09/12/2029	133.199,54	13.37170	146.571,25	1.397.691,25	8,7008%0
111	09/01/2030	134.362,99	12.208,26	146.571,25	1.263.328,26	9,6132%
112	09/02/2030	135.536,59	11.034,65	146.571,25	1.127.791,67	10, 72850%
113	09/03/2030	136.720,45	9.850,80	146.571,25	991.071,22	12,1228%0
114	09/04/2030	137.914,65	8.656,60	146.57125	853.156,57	13,9157%
115	09/05/2030	139.11927	7.451,97	146.571,25	714.03429	16,3064%0
116	09/06/2030	140.334,42	6.236,82	146.571,25	573.702,87	19,65370%
117	09/07/2030	141.560,19	5.011,06	146.571,25	432.14 7 68	24,6748%
118	09/08/2030	142.796,66	3.774,59	146.57125	289.346,02	33,04390%

119	09/09/2030	144.043,93	2.527,32	146.571,25	145.302,09	49,7826%0
120	09/10/2030	145.302,09	1.269,15	146.571,25	0,00	100,0000%0



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized loops and strokes, located in the upper right quadrant of the page.

ANEXO IV
(A)
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, sala 2126, Centro, cep 09.750-730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto nos itens 4 e 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, sem encontrar nenhuma situação de conflito de interesses, 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 os CRI e a Emissão.

São Bernardo do Campo, 09 de outubro de 2020.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Ricardo Elson do Carmo
RG: 22.165.101-9

Alexandre Domingos Ferreira
RG: 27.572.689-7

O. 22.i65.w\ -9

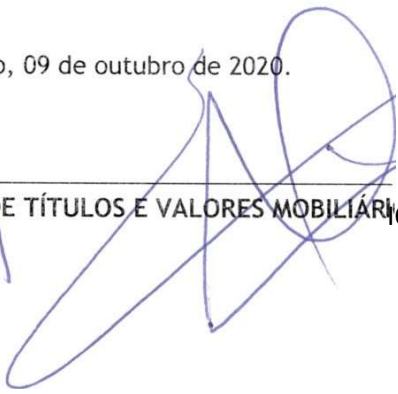
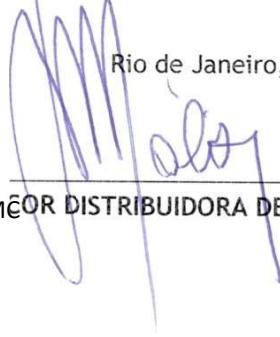
ANEXO IV
(B)
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, bem como o previsto no artigo 5 da instrução 583 da Comissão de Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, sala 2126, Centro, cep 09.750-730, São Bernardo do campo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das

ANEXO IV

informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2020.



H.COMMÉOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

(C)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, sala 2126, Centro, cep 09.750730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser

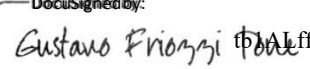
ANEXO IV

instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

DocuSigned by:

1B2D3B2D225B4E0...

DocuSigned by:

502D91736D3649D...

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

BENEDITO CESAR LUCIANO Gustavo Friozi Tonetti

Di rector

Di retor

(C)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

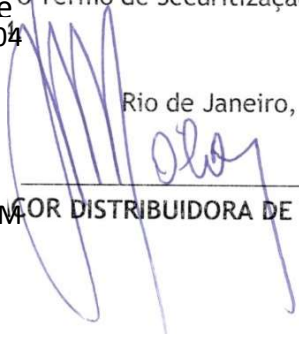
H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14^o andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), para fins de atendimento ao previsto no artigo 23, parágrafo 1^o, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, na qualidade de instituição custodiante das Escrituras de Emissão de CCI relativas à emissão das CCI nº 01 a 335, declara, para todos os fins e efeitos que as mesmas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, sala 2126,

ANEXO IV

Centro, cep 09.750-730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43 ("Emissora" e "CRI", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização da Emissão, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição

Custodiante, que declara, ainda, que as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, S 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2020.


H.COMINER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.