

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 210ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35300470664, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não

definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>“Agente Escriturador”</u>	É o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Alienação Fiduciária”</u>	Significa a alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, todos de propriedade da Haras América e oriundos do empreendimento “Una”, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
<u>“Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures”</u>	É a opção que a Devedora tem para, a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa de parte ou da totalidade das Debêntures: (a) com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios não utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória; ou (b) com outros recursos, desde que observe as condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas na Cláusula 6.2.2. desse Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u>	É a amortização extraordinária obrigatória de parte ou da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a ser realizada nos casos em que a Razão de Garantia fique abaixo da Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária, sendo que a totalidade dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora será utilizada para amortização extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, até que a Razão de Garantia esteja equivalente à Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária;

<p><u>“Amortização Programada dos CRI”</u></p>	<p>É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada após o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), sendo o primeiro pagamento em 30 de junho de 2021 e o último na Data de Vencimento, conforme as datas e percentuais previstos na tabela constante na Cláusula 6.1. desse Termo de Securitização;</p>
<p><u>“ANBIMA”</u></p>	<p>É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>
<p><u>“Assembleia de Titulares de CRI”,</u> <u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia”</u></p>	<p>É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“B3 (segmento CETIP UTVM)”</u></p>	<p>Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;</p>
<p><u>“B3”</u></p>	<p>Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;</p>
<p><u>“Banco Liquidante”</u></p>	<p>É o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal - CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;</p>

<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“CCI”</u>	É a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1, série única, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Cessão Fiduciária”</u>	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP 21”</u>	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
<u>“CNPJ/ME”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 03 de junho de 2019;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Comunicação de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à da CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Comunicação de Início”</u>	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 33430-6, agência 0350, do Banco ITAU UNIBANCO S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	É a conta corrente nº 11245-3, agência 3391, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária”:</u>	É o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora, a Haras América e, na qualidade de interveniente anuente, a

	Devedora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	É o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Emissora, a Interveniente Garantidora e, na qualidade de interveniente anuente, a Devedora;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora”</i> , celebrado em 05 de junho de 2019, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora;
<u>“Coordenador Líder”</u>	É a CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.1795, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum)	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Interveniente Garantidora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste

	Termo de Securitização;
<u>“CRI”</u>	São os CRI da 210ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios”</u>	São os critérios de elegibilidade dos Direitos Creditórios para que sejam considerados para o cálculo da Razão de Garantia, que são: (a) destinação de pagamento na Conta Centralizadora; (b) garantia de alienação fiduciária dos respectivos imóveis comercializados, outorgada em favor da Emissora; e (c) não estejam com pagamento de qualquer parcela em atraso por parte do respectivo devedor/cliente por mais de 120 (cento e vinte) dias;
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u>	20 de maio de 2019;
<u>“Data de Integralização”</u>	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento CETIP UTM);
<u>“Data de Pagamento” ou “Data de Pagamento da Remuneração”</u>	É a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração, sendo que primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 02 de julho de 2019 e os demais pagamentos nos meses seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	30 de maio de 2025;
<u>“Data de Verificação”</u>	Todo 3º (terceiro) Dia Útil de antecedência de cada Data de Pagamento;
<u>“Debêntures”</u>	8.000 (oito mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão das Debêntures;
<u>“Devedora”</u>	É a LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º

	andar, CEP 04.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52;
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>“Direitos Creditórios”</u>	São os direitos creditórios originados a partir dos instrumentos/promessas de venda e compra dos Imóveis;
<u>“Documentos da Operação”</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária; e (viii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 210ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimentos Imobiliários Alvo”</u>	São os empreendimentos imobiliários nos quais a Devedora aplicará os recursos objeto da emissão das Debêntures, que são: (i) Empreendimento localizado na Cidade de Barueri do Estado de São Paulo, objeto da Matrículas nºs 149.114 do Registro de Imóveis da comarca de Barueri do Estado de São Paulo; (ii) Empreendimento localizado na Cidade São José dos Campos do Estado de São Paulo, objeto das matrícula nº 19.217 todas do 2º Registro de Imóveis da comarca de São José dos Camnpas do Estado de São Paulo; (iii) Empreendimento localizado na Cidade Bauru do Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 116.842 e 119.322 todas do 1º Registro de Imóveis da comarca de Bauru do Estado de São Paulo; e (iv) Empreendimento localizado na Cidade Cotia do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 122.994 todas do Registro de Imóveis da comarca de Cotia do Estado de São Paulo.

“Empreendimento Imobiliário em Garantia”	É o empreendimento “Uma”;
“Escritura de Emissão das Debêntures”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</i> ”, celebrada entre a Devedora, a Emissora, os Fiadores e a Interviente Garantidora, em 20 de maio de 2019, conforme aditado;
“Escritura de Emissão de CCI”	É o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em 05 de junho de 2019, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários e dos CRI;
“Fiadores”:	ARTHUR MATARAZZO BRAGA, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72, casado com JUANA MARIA RICO LOPÉZ MATARAZZO BRAGA, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF/ME sob o nº 527.559.088-15, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000; ASTÉRIO VAZ SAFATLE, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, casado com SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº

	<p>13.160.036, inscrita no CPF/ME sob o nº 066.447.798-40, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, casado com ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF/ME sob o nº 130.340.708-61, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000; e RICARDO SETTON, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, casado com ANDREA NASSER SETTON, brasileira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF/ME sob o nº 277.613.938-18, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000;</p>
<u>"Haras América"</u>	HARAS AMÉRICA SPE LTDA. , sociedade com sede na cidade de Itu, Estado de São Paulo, na Alameda Sócrates, 200, Jardim Plaza Athenee, CEP 13302-229, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.849.412/0001-70
<u>"Governo Federal"</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>"IGP-M"</u>	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Interveniente Garantidora"</u>	ITU 396 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.455.937/0001-94;

<u>“Imóveis”</u>	São os imóveis descritos no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, todos de propriedade da Interveniante Garantidora e oriundos do empreendimento “Uma”;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA. , acima qualificada;
<u>“Instrução CVM nº 358/02”</u>	É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 539/13”</u>	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 554/14”</u>	É a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 583/16”</u>	Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
<u>“IPCA/IBGE”</u> ou <u>“IPCA”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<u>“JUICESP”</u>	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“MDA”</u>	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“Novos Direitos Creditórios”</u>	São os novos direitos creditórios oriundos do Empreendimento Imobiliário em Garantia, a serem constituídos em razão da Substituição;
<u>“Oferta”</u>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Alienação Fiduciária, pela Cessão Fiduciária, e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final ou Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures;
<u>“Preço de Integralização”</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da

	Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva;
<u>“Razão de Garantia”</u>	É a razão entre (i) a soma entre o valor dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária conforme valores atribuídos para cada Imóvel no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures e o valor nominal dos Direitos Creditórios; e (ii) o valor do saldo devedor das Debêntures equivalente ao valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, que será calculado mensalmente pela Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento;
<u>“Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária”</u>	É o limite mínimo em que a Razão de Garantia deve estar na data de verificação. Caso a Razão de Garantia esteja abaixo de 130% os Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora serão utilizados, automaticamente, para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, para fins de restabelecer os 130%;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, e a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Relatório Semestral”</u>	É o relatório a ser enviado, pela Devedora ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão das Debêntures;

“ <u>Remuneração</u> ”	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a 100,00% (cem inteiros por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis adicionada um <i>spread</i> de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada a partir da primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Substituição</u> ”	É a substituição de Direitos Creditórios que não atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios por Novos Direitos Creditórios;
“ <u>Taxa DI</u> ”	São as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 (segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	É este “ <i>Termo de Securitização da 210ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares do CRI</u> ”	São os detentores de CRI;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob n.º 541.253/18-9 e publicada no DCI em 28 de novembro de 2018 e no DOESP em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta

Emissão, não atingiu este limite.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/76.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/11.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

(i) Série: 210ª (ducentésima décima) Série;

- (ii) *Emissão: 1ª Emissão;*
- (iii) *Quantidade de CRI: Serão emitidos 8.000 (oito mil) CRI;*
- (iv) *Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;*
- (v) *Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;*
- (vi) *Data de Emissão: 20 de maio de 2019;*
- (vii) *Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 (segmento CETIP UTVM) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM);*
- (viii) *Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 20 de maio de 2019 e 30 de maio de 2025, totalizando 2202 (dois mil, duzentos e dois) dias contados da Data de Emissão;*
- (ix) *Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI), da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e/ou de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, os CRI serão amortizadas, após o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), sendo o primeiro pagamento em 30 de junho de 2021 e último na Data de Vencimento, conforme as datas e os percentuais previstos na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.*

(x) *Remuneração:* Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br), adicionada de *spread* de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;

(xi) *Datas de Pagamento da Remuneração:* O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 02 de julho de 2019 e os demais pagamentos, nos meses seguintes, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I;

(xii) *Sistema de Registro e Liquidação Financeira:* B3 (Segmento CETIP UTMV);

(xiii) *Fatores de Riscos:* Conforme Anexo X deste Termo de Securitização;

(xiv) *Garantias dos CRI:* Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

(xv) *Regime Fiduciário:* Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) *Patrimônio Separado:* O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário: (i) pela Conta Centralizadora; (ii) pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI; (iii) pela Alienação Fiduciária; e (iv) pela Cessão Fiduciária. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

16



4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTMV); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTMV) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTMV). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTMV) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Agente Escriturador.

4.3. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 1º de agosto de 2016, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

4.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

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

4.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, por meio da Comunicação de Início.

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

4.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio da Comunicação de Encerramento.

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

4.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor.

4.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

4.4. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTM), conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTM).

4.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTMV) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTMV), considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTMV), conforme o caso.

4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Devedora mediante crédito na Conta Centralizadora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 (segmento CETIP UTMV), hipótese em que

somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, através do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTM).

4.11. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures. O destino final dos recursos captados por meio das Debêntures será o investimento nos Empreendimentos Imobiliários Alvo.

4.11.1. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Alvo ocorrerá conforme a proporção e conforme cronograma previstos no Anexo XI desse Termo de Securitização;

4.11.2. A Escritura de Emissão e o presente Termo de Securitização serão aditados, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Alvo, conforme descrita no Anexo XI desse Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Alvo listados no Anexo XI.

4.11.3. A comprovação da Destinação dos Recursos na forma estabelecida no Anexo XI será feita por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, bem como por meio do envio dos respectivos contratos/instrumentos/compromissos/notas fiscais/faturas/comprovantes de pagamento, termos de quitação, entre outros documentos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários Alvo que demonstrem a precisa descrição das

Empreendimentos Imobiliários Alvo no qual os recursos foram destinados, obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário semestralmente, no 1º Dia Útil dos meses de julho e dezembro, a partir da Data de Emissão (abaixo definida) até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora.

4.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.

4.14. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória, na modalidade de fiança, prestada pelos Fidores, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária.

4.14.1. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, deverá ser mantida a Razão de Garantia.

4.14.1.1. Para fins do cálculo da Razão de Garantia, considerar-se-á as seguintes regras:

(i) o valor dos imóveis utilizado no cálculo será o valor previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) a partir do 60ª (sexagésimo) dia contado da Data de Integralização, somente serão considerados para fins da Razão de Garantia os Imóveis cuja Alienação Fiduciária esteja devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(iii) para o cálculo da Razão de Garantia somente serão considerados os Direitos Creditórios que, cumulativamente: (a) sejam destinados para pagamento na Conta Centralizadora; (b) sejam garantidos pela Alienação Fiduciária dos respectivos Imóveis comercializados, outorgada em favor da Securitizadora; e



(c) não estejam com pagamento de qualquer parcela em atraso por parte do respectivo devedor/cliente por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iv) os recursos depositados na Conta Centralizadora não serão utilizados para cálculo da Razão de Garantia;

(v) a alienação fiduciária outorgada por cada adquirente de Imóveis em favor da Securitização em garantia dos Direitos Creditórios, conforme mencionado no subitem (iii)(b) acima, não será utilizada para cálculo da Razão de Garantia; e

(vi) para fins da apuração da Remuneração na data do cálculo da Razão de Garantia, será considerada a última Taxa DI divulgada.

4.14.2. Fica permitida a liberação parcial da Alienação Fiduciária desde que: (a) a liberação da Alienação Fiduciária seja necessária para fins de uma venda do respectivo imóvel, conforme proposta de compra firmada com o respectivo cliente da Devedora; (b) a Razão de Garantia não fique abaixo da Razão Mínima de Garantia, após a respectiva liberação; e (c) os Direitos Creditórios oriundos dessa comercialização sejam destinados para a Conta Centralizadora, sendo certo que, caso o Imóvel a ser liberado seja vendido: (i) à vista, os Direitos Creditórios deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, caso após a respectiva alienação faça com que a Razão de Garantia fique abaixo da Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária (definida abaixo); ou (ii) à prazo, o valor do sinal que tenha sido depositado deverá ser utilizado da mesma forma do disposto nas vendas à vista, conforme indicado acima, devendo os Direitos Creditórios referentes às parcelas à prazo atender a todos os Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios.

4.14.2.1. A liberação parcial da Alienação Fiduciária será feita no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora da respectiva solicitação.

4.14.3. Caso a Razão de Garantia esteja abaixo da Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária, os Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora serão utilizados automaticamente para a Amortização

Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Caso a Razão de Garantia esteja acima da Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária, os Direitos Creditórios devem ser transferidos pela Emissora à Interveniente Garantidora, mediante depósito em Conta de Livre Movimentação indicada pela Interveniente Garantidora, desde que a Emissora esteja cumprindo com todas as demais obrigações constantes na Escritura de Emissão, inclusive no que se refere ao pagamento das Despesas.

4.14.4. Caso a Devedora não cumpra com a Razão Mínima de Garantia em razão do não atendimento aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, esta ficará obrigada a substituir os respectivos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente que não atendam tais critérios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios pela cessão fiduciária de Novos Direitos Creditórios oriundos do Empreendimento Imobiliário em Garantia, em valores nominais equivalentes aos valores nominais dos Direitos Creditórios a serem substituídos, observado o disposto na Cláusula 4.14.4.2.

4.14.4.1. Caso a substituição de que trata a Cláusula 4.14.4.2. acima se dê mediante constituição da cessão fiduciária de Novos Direitos Creditórios, não será necessária aprovação prévia da Emissora por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

4.14.4.2. A substituição pela cessão fiduciária de Novos Direitos Creditórios será formalizada: (i) pelo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) pela transferência para a Emissora da alienação fiduciária outorgada em garantia ao adimplemento do respectivo Novo Direito Creditório, observado o prazo para registro da Alienação Fiduciária previsto na Cláusula 2.1.3. da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) pela transferência pela Emissora da alienação fiduciária outorgada dos Direitos Creditórios a serem substituídos.

4.14.4.3. A substituição por outras garantias que não os Novos Direitos Creditórios deverão ser previamente aprovados pela Emissora, mediante aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.14.4.4. Os Novos Direitos Creditórios serão incorporados, respectivamente, aos termos "Direitos Creditórios".

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, adicionada de um *spread* de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

5.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida abaixo:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1):$$

Onde:

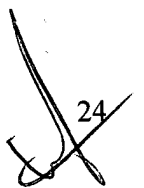
J = Valor unitário dos juros devidos em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI no início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Onde:



FatorDI: produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

n: número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k: número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI_k Taxa DI de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1,$$

Onde:

DI_k Taxa DI de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (vi) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 10 (dez), pressupondo-se que os dias 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 (Segmento CETIP UTMV) na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive a Remuneração, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo.

5.1.3. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRI, ou determinação judicial proibindo tal aplicação, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar, conforme o caso: (i) do 1º (primeiro) Dia Útil após a extinção da Taxa DI; (ii) do 1º (primeiro) Dia Útil após o período de 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido apurada e/ou divulgada; ou (iii) do 1º (primeiro) Dia Útil após a existência de impossibilidade legal ou de determinação judicial proibindo a aplicação da Taxa DI, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, no modo e prazos estipulados neste Termo de Securitização, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicado. Até a deliberação do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração, será utilizada a última Taxa DI da data do cálculo.

5.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração entre a Devedora e aos Titulares dos CRI na Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, a partir da primeira Data de Integralização (ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável) até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI) a serem

resgatadas, será utilizado para a apuração de Taxa DI o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e/ou de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, os CRI serão amortizados, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), sendo o primeiro pagamento em 30 de junho de 2021 e o último na Data de Vencimento, conforme as datas e percentuais previstos na tabela constante no Anexo I.

6.2. Amortização Antecipada dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada nos casos de:

(i) vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme hipóteses listadas na Cláusula Sétima desse Termo de Securitização;

(ii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures; e/ou

(iii) Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures.

6.2.1. Caso em qualquer Data de Verificação seja constatado pela Emissora que a Razão de Garantia encontra-se abaixo da Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária, a totalidade dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora será utilizada para amortização extraordinária dos CRI até que a Razão de Garantia esteja equivalente à Razão de Garantia Limite para Amortização Extraordinária.

6.2.2. A Devedora poderá, a qualquer tempo, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures: (a) com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios não utilizados para Amortização Antecipada Obrigatória; ou (b) com outros recursos, desde que:

(i) comunique à Emissora com, no mínimo: (a) 3 (três) Dias Úteis de antecedência de uma

Data de Pagamento, para a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures a ser realizada com os Direitos Creditórios que não serão utilizados para Amortização Antecipada Obrigatória; e (b) 30 (trinta) dias corridos de antecedência, para a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures a ser realizada com outros recursos;

(ii) efetue a amortização das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI), pelo respectivo saldo devedor dos CRI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, sendo que, exclusivamente, para a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures a ser realizada com outros recursos, deverá ser acrescido prêmio de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor amortizado antecipado; e

(iii) observe o limite de 98% (noventa e oito) por cento das Debêntures no caso de amortização parcial.

6.2.3 Os CRIs amortizados integralmente serão automaticamente resgatadas e canceladas pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

7.1 Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures, as obrigações da Devedora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo:

(i) não cumprimento pela Devedora, pela Interveniente Garantidora e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Haras América de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo o não pagamento do valor nominal unitário das Debêntures ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures conforme datas de amortização estabelecidas acima, da Remuneração nas respectivas datas de pagamento, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

- (ii) não cumprimento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Interveniente Garantidora e/ou pela Haras América de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Cessão Fiduciária, desde que não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data do respectivo descumprimento, exceto quando houver prazo diverso definido no respectivo documento;
- (iii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora;
- (iv) alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora para terceiros;
- (v) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se elidido dentro do prazo legal;
- (vi) pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, formulado pela Devedora;
- (vii) extinção ou liquidação da Devedora;
- (viii) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência dos Fiadores representando mais de 47,50% (quarenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social da Devedora;
- (ix) protesto de títulos contra a Devedora, ainda que na condição de garantidora, e/ou contra os Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se o protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, dentro do prazo legal, salvo se efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros;
- (x) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Fiadores com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (xi) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Fiadores com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Fiadores envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xiii) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Devedora de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xiv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xv) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvi) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora vigente na data da Escritura de Emissão de Debêntures que venha alterar a sua atividade principal;

(xvii) caso a Devedora esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, e seja realizado pagamento pela Devedora de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) redução em uma única operação ou em um conjunto de operações até o vencimento das Debêntures, de mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora, levando em consideração o capital social da Devedora nessa data;

(xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se a Devedora estiver, tempestivamente, discutindo de boa-fé e tenha obtido liminar, decisão administrativa ou judicial incidental com efeito suspensivo;

(xx) se a Fiança e/ou qualquer uma das Garantias Reais: (a) forem objeto de questionamento judicial pela Devedora, por qualquer um dos Fiadores ou por terceiros;

(b) não forem devidamente constituídas e mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (c) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;

(xxi) se a Razão da Garantia ficar abaixo da Razão Mínima de Garantia, observado o disposto no item 4.9.4. da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Interveniente Garantidora e/ou pela Haras América;

(xxiii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária por qualquer terceiro que não seja revertido pela Devedora em 30 (trinta) dias corridos contados da citação da Devedora sobre o respectivo questionamento;

(xxiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou pela Interveniente Garantidora e/ou pela Haras América na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária, no Contrato de Cessão Fiduciária seja falsa ou incorreta; e

(xxv) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária ou do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo qualquer de suas disposições.

7.1.1 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil a contar do momento em que tomar ciência do evento, assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre a eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A aprovação do vencimento antecipado dependerá de aprovação dos Titulares de CRI, conforme quóruns previstos neste Termo de Securitização

7.1.2 Em caso de decretação do vencimento antecipado, pela Emissora, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora, obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo devedor das Debêntures, calculado até a data do efetivo resgate (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios,

quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento de comunicação por escrito informando sobre a decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures a ser enviada pela Emissora à Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI; (ii) a Alienação Fiduciária; (iii) a Cessão Fiduciária; e (iv) a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária 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 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária e pela Cessão Fiduciária e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.2. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá 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 imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

9.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

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

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

CLÁUSULA DEZ - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 8 (oito) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento.

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

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio

Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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 eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.2.3. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura e Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os

recursos em resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

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

10.2.5. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com estas obrigações e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

10.2.6. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua Obrigação de Aporte, conforme prevista na Cláusula 10.2.5., acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade

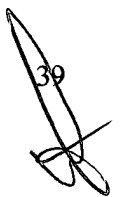
será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das Obrigações de Aporte pendentes.

CLÁUSULA ONZE - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: 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 encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

39



(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesesseis abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira

referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Instrução CVM n.º 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer

das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) que os bens da companhia foram mantidos devidamente assegurados; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto.

CLÁUSULA DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu

estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

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

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

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

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

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

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, 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.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) 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;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

13.3. Início do Exercício das Funções: 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 ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

47



- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;
- (ix) mediante o recebimento do Relatório Semestral, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem

condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;

(xvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xviii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

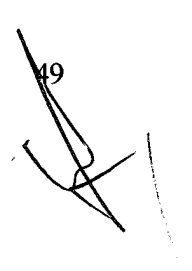
(xix) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xx) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16; e

(xxi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução nº CVM 583/16.

49



13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidas parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será proporcional aos meses de atuação. Adicionalmente, fica estabelecido que:

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

(ii) no caso de inadimplemento das Debêntures ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e

taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

(iii) a remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos titulares de CRI, ata da assembleia geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido;

(iv) não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente;

(v) as parcelas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(vi) as parcelas acima serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA, ou na

falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Integralização calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.5.1. A remuneração definida na Cláusula 13.5.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

13.5.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 13.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

13.5.3. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.5.4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.5.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos

comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

13.5.6. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou realização de Assembleias Gerais, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

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

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

14.2.1. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.



14.2.2. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 14.2. acima.

14.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

14.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

14.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) a quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures; e/ou (v) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, deverão ser aprovadas (a) em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação da Assembleia dos Titulares de CRI, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3

(segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.5.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.5.5. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.truesecuritizadora.com.br e/ou www.dci.com.br, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

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

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

14.5.8. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em

31 de março de cada ano.

CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO, DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1. Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures:

(a) remuneração do Agente Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI no montante de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, e as demais parcelas na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(b) remuneração da Emissora:

(i) pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga à Emissora, ou a quem esta indicar, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, inclusive em caso de rescisão deste instrumento, sendo que neste caso deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da rescisão;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido no mês do primeiro evento de pagamento da Remuneração das Debêntures, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A essa despesa será acrescido o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros

tributos que venham a incidir sobre essa remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Cessionária ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die* e será acrescido em 50% (cinquenta por cento) na ocorrência de eventual hipótese de vencimento antecipado da CCB;

(c) remuneração da Instituição Custodiante: Para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

(I) pelo registro e implantação da CCI no sistema da B3 - Segmento CETIP UTMV será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização;

(II) Custódia da CCI: Será devido o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso;

(III) Eventual aditamento da CCI: Será devida parcela única de R\$ 1.000,00 (mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(IV) Serão devidos, além da remuneração disposta acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada por referida Câmara. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) dia útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros;

(VI) As parcelas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente

Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(VII) As parcelas acima serão reajustadas anualmente pelo IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data da primeira integralização dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

(VIII) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação, honorários advocatícios e estadias.

(d) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidas parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será proporcional aos meses de atuação. Adicionalmente, fica estabelecido que:

(i) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da Oferta Pública Restrita durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos,

pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias, fluxo, condições, prazos de pagamento e remuneração dos CRI, condições relacionadas aos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da Oferta Restrita, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(ii) no caso de inadimplemento das Debêntures ou da Emissora a com relação às suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

(iii) a remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos titulares de CRI, ata da assembleia geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI, bem como custas

e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido;

(iv) não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente;

(v) as parcelas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(vi) as parcelas acima serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Integralização calculadas *pro rata die*, se necessário.

(e) as despesas com os demais prestadores de serviço, tais como a B3;

(f) remuneração do Coordenador Líder, em parcela única no valor de R\$ 22.250,00 (vinte e dois mil e duzentos e cinquenta reais) acrescido de 0,0250% do valor de emissão dos CRI. A referida despesa já está acrescida do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(g) remuneração do assessor legal da Emissão, em uma parcela única no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), já acrescida dos respectivos tributos, ISS, CSLL, PIS, COFINS e IRRF;

(h) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(j) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização das Debêntures integrantes do Patrimônio Separado;

(k) emolumentos e demais despesas de registro da CVM, da ANBIMA ou da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta Pública Restrita;

(l) custos relacionados às assembleias gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

(m) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis a sua administração, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(n) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes,

conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(o) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à emissão dos CRI, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;x

(p) a remuneração de R\$ 239.019,55 (duzentos e trinta e nove mil, dezenove reais e cinquenta e cinco centavos) devida pela estruturação e distribuição da emissão, devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, valores já acrescidos de impostos; e

(q) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA desde a primeira integralização dos CRI ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e já acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

15.1.1.O Custo de Administração será devido até a data de vencimento dos CRI. Contudo, o Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.2. Em qualquer reestruturação das condições dos CRI após a emissão, que não sejam provocadas exclusivamente pela Emissora, será devida à Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, a remuneração adicional no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Reestruturação, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. No entanto, caso seja necessária a realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação da operação, como: (a) realização de assembleias de Titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida à Debenturista uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Debenturista, dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

15.1.2.1. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; e (ii) ao vencimento antecipado dos CRI.

15.1.2.1. O pagamento da remuneração prevista na Cláusula 9.1.2.1. acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Debenturista.

15.1.3. Em caso de não pagamento, por parte da Devedora, das despesas acima listadas, a Emissora utilizará os recursos oriundos dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente para arcar com tais despesas, conforme ordem de alocação dos recursos prevista na cláusula 15.4., abaixo. Caso os recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam insuficientes para tanto, tais despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado.

15.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias

ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias.

15.3. Custos e Despesas dos Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares de CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.3.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo IX a este Termo.

15.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

- (i) Despesas estabelecidas na Cláusula 15.1 e na Cláusula 15.2. acima, em caso de não pagamento pela Devedora;
- (ii) Remuneração dos CRIs;
- (iii) Amortização Programada dos CRIs; e

- (iv) amortização antecipada dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "DCI - Diário Comércio Indústria e Serviços", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

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

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A

Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 30714475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 - 10º andar, Itaim-Bibi

CEP 04530-001, São Paulo/SP

At.: Andre Yugo Higashino

Telefone: (11) 3048-9901

E-mail: fiduciario@slw.com.br

18.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

CLÁUSULA DEZENOVE - RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Devedora, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito,

faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.3 acima.

20.4. Invalidez: 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.

CLÁUSULA VINTE E UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)



(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securtizadora”, celebrado entre a True Securitizadora e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.)

TRUE SECURITIZADORA

Nome:

Bincoletto

Cargo: Karine Bincoletto
RG: 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

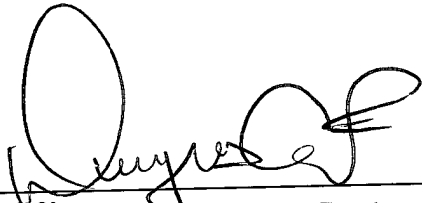
Nome:

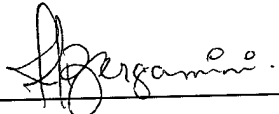
Cargo:

Almeida
Rodrigo Henrique Braga
RG: 20.622.998-6
CPF: 274.171.883-21


(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securtizadora”, celebrado entre a True Securitizadora e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.)

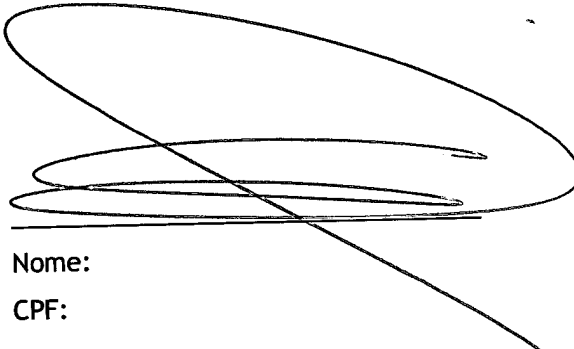
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.


Nome: Douglas Constantino Ferreira
Cargo:


Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Testemunhas:


Nome: DANIELE CASTELLI MORELI
CPF: RG: 49.302.203-X SSP/SP
CPF/MF 379.199.008-08


Nome:
CPF:

ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Fluxo CRI				
Ordem	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
-				
1	02/07/19	Sim	Não	0,00000000%
2	31/07/19	Sim	Não	0,00000000%
3	30/08/19	Sim	Não	0,00000000%
4	02/10/19	Sim	Não	0,00000000%
5	30/10/19	Sim	Não	0,00000000%
6	02/12/19	Sim	Não	0,00000000%
7	02/01/20	Sim	Não	0,00000000%
8	30/01/20	Sim	Não	0,00000000%
9	03/03/20	Sim	Não	0,00000000%
10	01/04/20	Sim	Não	0,00000000%
11	30/04/20	Sim	Não	0,00000000%
12	01/06/20	Sim	Não	0,00000000%
13	01/07/20	Sim	Não	0,00000000%
14	30/07/20	Sim	Não	0,00000000%
15	01/09/20	Sim	Não	0,00000000%
16	30/09/20	Sim	Não	0,00000000%
17	30/10/20	Sim	Não	0,00000000%
18	02/12/20	Sim	Não	0,00000000%
19	30/12/20	Sim	Não	0,00000000%
20	01/02/21	Sim	Não	0,00000000%
21	03/03/21	Sim	Não	0,00000000%
22	31/03/21	Sim	Não	0,00000000%
23	30/04/21	Sim	Não	0,00000000%
24	01/06/21	Sim	Não	0,00000000%
25	30/06/21	Sim	Sim	1,74908400%
26	30/07/21	Sim	Sim	1,71612000%
27	01/09/21	Sim	Sim	1,72201300%
28	30/09/21	Sim	Sim	1,88471900%
29	01/11/21	Sim	Sim	1,89687700%
30	01/12/21	Sim	Sim	1,98825700%
31	30/12/21	Sim	Sim	2,00538000%
32	01/02/22	Sim	Sim	1,98515000%
33	04/03/22	Sim	Sim	2,12138000%
34	30/03/22	Sim	Sim	2,30181700%
35	02/05/22	Sim	Sim	2,25569300%
36	01/06/22	Sim	Sim	2,28758800%
37	30/06/22	Sim	Sim	2,43904300%

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
12

38	01/08/22	Sim	Sim	2,44150300%
39	31/08/22	Sim	Sim	2,52397000%
40	30/09/22	Sim	Sim	2,65039300%
41	01/11/22	Sim	Sim	2,74473400%
42	30/11/22	Sim	Sim	2,92307300%
43	30/12/22	Sim	Sim	2,91643100%
44	01/02/23	Sim	Sim	2,99071000%
45	02/03/23	Sim	Sim	3,26625700%
46	30/03/23	Sim	Sim	3,36249100%
47	03/05/23	Sim	Sim	3,46753500%
48	31/05/23	Sim	Sim	3,66030800%
49	30/06/23	Sim	Sim	3,78990500%
50	01/08/23	Sim	Sim	3,93232800%
51	30/08/23	Sim	Sim	4,16719900%
52	02/10/23	Sim	Sim	4,34487200%
53	01/11/23	Sim	Sim	4,61996800%
54	30/11/23	Sim	Sim	4,96109500%
55	02/01/24	Sim	Sim	5,18065200%
56	31/01/24	Sim	Sim	5,50822400%
57	01/03/24	Sim	Sim	5,91576000%
58	02/04/24	Sim	Sim	6,29756000%
59	02/05/24	Sim	Sim	6,77556600%
60	31/05/24	Sim	Sim	7,36618100%
61	02/07/24	Sim	Sim	7,93571600%
62	31/07/24	Sim	Sim	8,73230800%
63	30/08/24	Sim	Sim	9,60679000%
64	02/10/24	Sim	Sim	10,67953200%
65	30/10/24	Sim	Sim	12,18005000%
66	02/12/24	Sim	Sim	13,89903200%
67	02/01/25	Sim	Sim	16,31949300%
68	30/01/25	Sim	Sim	19,69999000%
69	06/03/25	Sim	Sim	24,60642700%
70	01/04/25	Sim	Sim	33,12340200%
71	30/04/25	Sim	Sim	49,83591700%
72	30/05/25	Sim	Sim	100,00000000%

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 05 de junho de 2019
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.					
CNPJ: 50.657.675/0001-86					
ENDEREÇO: Rua Dr. Paes de Barros, 717, 10º andar, Itaim Bibi					
CEP	04530-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.					
CNPJ: 17.118.230/0001-52					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 12º andar					
CEP	04.452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”</i> firmada em 20 de maio de 2019, no valor de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), conforme aditado.</p>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

- (i) Empreendimento localizado na Cidade de Barueri do Estado de São Paulo, objeto da Matrículas nºs 149.114 do Registro de Imóveis da comarca de Barueri do Estado de São Paulo;
- (ii) Empreendimento localizado na Cidade São José dos Campos do Estado de São Paulo, objeto das matrícula nº 19.217 do 2º Registro de Imóveis da comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo;
- (iii) Empreendimento localizado na Cidade Bauru do Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 116.842 e 119.322 todas do 1º Registro de Imóveis da comarca de Bauru do Estado de São Paulo; e
- (iv) Empreendimento localizado na Cidade Cotia do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 122.994 todas do Registro de Imóveis da comarca de Cotia do Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.200 (dois mil e duzentos) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo em 28 de maio de 2025.
Valor de Principal	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
Remuneração	As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br), adicionada de <i>spread</i> de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (" <u>Remuneração</u> ").

Data de Emissão	20 de maio de 2019 (" <u>Data de Emissão</u> ").
Data de Vencimento	28 de maio de 2025.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), as Debêntures serão amortizadas mensalmente, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 28 de junho de 2021 e último na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, sem carência, conforme tabela constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.1795, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 210ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da True Securitizadora (“Emissora”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:


Cargo:

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 210ª Série da sua 1ª Emissão ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

TRUE SECURITIZADORA

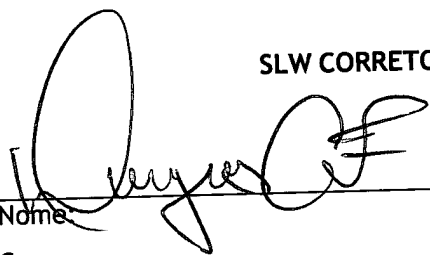
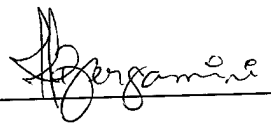
Nome:		Nome:	
Cargo:	Karine Bincoletto RG: 33.317.575-X SSP/SP CPF/MF: 350.460.308-96	Cargo:	

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 210ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.1795, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.

São Paulo, 05 de junho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

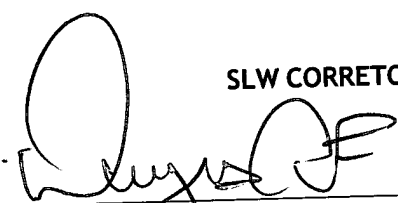
	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo: Fabiana Alves de Mira Bergamini

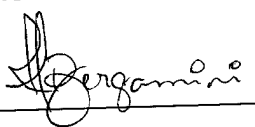
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 05 de junho de 2019, com a TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do artigo 18, § 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 210ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização), pela Alienação Fiduciária (conforme definida no Termo de Securitização) e pela Cessão Fiduciária (conforme definida no Termo de Securitização).

São Paulo, 05 de junho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.


Nome: Douglas Constantino Ferreira
Cargo:


Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:


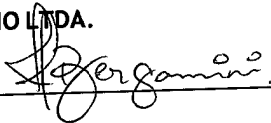
Razão Social: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**
Endereço: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 50.657.675/0001-86
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Douglas Constantino Ferreira
Número do Documento de Identidade: 32.250.261-5 SSP-SP
CPF nº: 295.591.758-31

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 210
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA**
Quantidade: 8.000 (oito mil)
Forma: Nominativa escritural

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

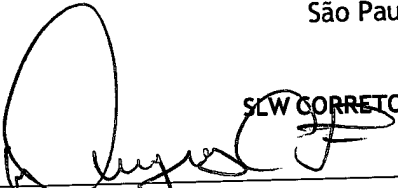
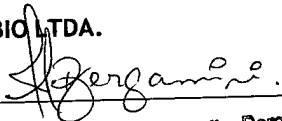
São Paulo, 05 de junho de 2019.

 **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.** 
Nome: _____ Nome: _____
Cargo: **Douglas Constantino Ferreira** Cargo: **Fabiana Alves de Mira Bergamini**

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 210ª Série da 1ª emissão, da TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.1795, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30, DECLARA, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que atuou não atua, até a presente data, como agente fiduciário de operações feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

São Paulo, 05 de junho de 2019.


Nome: _____ Nome: 
Cargo: Douglas Constantino Ferrelra Cargo: Fabiana Alves de Mira Bergamini

ANEXO IX - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa,

sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a

tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

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, 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. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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.



ANEXO X - FATORES DE RISCO

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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



RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da

América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Mais recentemente, o comportamento da Meta SELIC foi o seguinte: 8,25% a.a. em 06/09/2017; 7,50% a.a. em 25/10/2017; 7,00% a.a. em 06/2/2017; 6,75% a.a. em 07/02/2018 e 6,50% a.a. em 21/03/2018 (fonte: Banco Central do Brasil).

Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

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 no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos

aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Emissora Aberta.

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da

securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Agronegócio na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos

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

Riscos relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Emissora possui como controladores, a True One Participações S.A. e a Cadência Ltda. A Controladora True One Participações S.A. tem como principal fonte de resultados as atividades exercidas pela True Securitizadora S.A cujos riscos foram mencionados no item 4.1.a, não havendo riscos adicionais a serem mencionados.

Riscos relacionados a seus acionistas.

Não aplicável para a Emissora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Emissora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Emissora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

A Emissora não possui sociedades controladas. No que se refere à Ares Serviços Imobiliários Ltda e Pointer Participações Ltda., sociedade coligada da Emissora, a Emissora entende que não há fatores de riscos relacionados à essa sociedade.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de

créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados a seus clientes

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atue

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não em controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- Variação nas taxas de câmbio;
- Controle de câmbio;
- Índices de inflação;
- Flutuações nas taxas de juros;

- Falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- Racionamento de energia elétrica;
- Instabilidade de preços;
- Política fiscal e regime tributário; e
- Medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Devedora e seus resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Locatária não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Com o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Locatária, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais,

incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.g.4 Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras 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 emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras 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. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações

de valores mobiliários de Emissoras abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer do acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros.

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de Emissoras brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

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

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos



Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através 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 à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio

Os certificados de recebíveis do agronegócio são de emissão exclusiva de Emissoras securitizadoras criadas pela Lei nº 11.076/04 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária. Os certificados de recebíveis do agronegócio são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial. A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A legislação foi editada em 2004, entretanto só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através 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 à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis do Agronegócio em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificado de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Emissora atua

A Emissora não atua em países estrangeiros.

Riscos relacionados a questões socioambientais

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis do Agronegócio ou Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Emissora. Mudança climática. A cadeia do agronegócio está vulnerável à mudança climática. A comunidade científica tem desenvolvido um consenso de que o aquecimento global vai continuar a ocorrer mesmo que a emissão de gases estufa desacelere, reforçando a necessidade ações de adaptação à mudança de clima por parte dos participantes da cadeia do agronegócio. O agravamento de condições climáticas adversas pode afetar negativamente o negócio da Emissora e o resultado de sua operação, pois afeta seus devedores

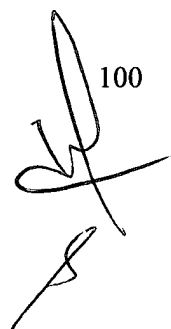
RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.



100

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou o valor e à exequibilidade do Contrato de Alienação Fiduciária e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O risco de crédito da Devedora e dos Fiadores pode afetar adversamente os CRI

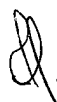
Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/o pelos Fiadores, qualquer ato ou fato que venha afetar a sua situação econômico-financeira, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Para maiores informações favor verificar a seção "Riscos Relacionados à Devedora" descritos a seguir.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como de Resgate Antecipado total dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.



Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Estrutura

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

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda das vias físicas da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, documentos esses que evidenciam a existência dos CRI. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

Na estruturação da Emissão a auditoria jurídica foi realizada de forma limitada. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá ter: (a) não revelado potenciais contingências da Devedora e/ou dos Fiadores que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; (b) não revelado fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias dos CRI, que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Risco referente à constituição das Garantias

As garantias compreendidas pela Alienação Fiduciária e pela Cessão Fiduciária serão constituídas posteriormente à integralização dos CRI, conforme prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente. Nesse sentido, caso as referidas garantias não venham a ser constituídas, ou ainda, em caso de inadimplemento dos CRI anteriormente à efetivação de tais garantias, os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer prejuízos decorrentes da impossibilidade de execução ou excussão, conforme o caso, das referidas garantias.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de Ausência de Laudo de Avaliação dos Imóveis

Os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária não foram objeto de laudo de avaliação elaborado por terceiro independente, tendo sido avaliados com base na tabela de vendas atualmente praticada pela Devedora e pela Interveniente Garantidora na comercialização dos referidos lotes. Não há como garantir que os valores constantes do Anexo IV da Escritura de Emissão são suficientes para adimplemento dos Créditos Imobiliários. Caso o valor dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária não seja suficiente para o adimplemento dos Créditos Imobiliários dos Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.



Risco referente ao Registro e Constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O Contrato de Cessão Fiduciária será aditado de tempos em tempos, para contemplar os compromissos de venda e compra vigentes, sendo certo que, caso não seja aditado tempestivamente, poderá haver discussão acerca da validade da garantia prestada acerca dos Imóveis que compõem os Direitos Creditórios que não tenham sido expressamente incluídos nos anexos que contemplam os Direitos Creditórios dos Imóveis vendidos.

Risco referente à administração dos Direitos Creditórios

A Devedora ficará encarregada da administração e cobrança dos Direitos Creditórios de cada um de seus clientes, sendo que os contratos de compra e venda dos Imóveis ficarão sob a guarda da Devedora. Desta forma, caso os clientes da Devedora não venham a arcar com seus compromissos, a Emissora poderá não receber os Direitos Creditórios em eventual falta de cobrança por parte da Devedora, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.