

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 186ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

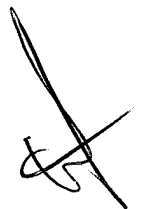


TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

19 de julho de 2019



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 186ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

I. como securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00, doravante denominada simplesmente "Securitizadora", neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

II. como agente fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário", neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social.

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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



"Agência de Classificação de Risco": **STANDARD&POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.

"AGE da Devedora": tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante": a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86.

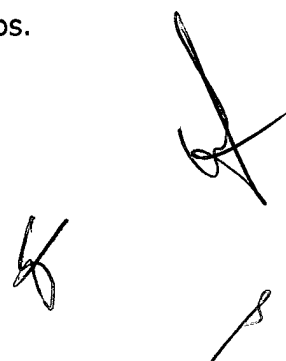
"ANBIMA": a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.

"Anúncio de Encerramento": o anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Anúncio de Início": o anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral": a Assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.

"Autoridade": significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.



"Aviso ao Mercado": o aviso ao mercado divulgado na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

"BACEN": o Banco Central do Brasil.

"Banco Liquidante": **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.

"Boletins de Subscrição": os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

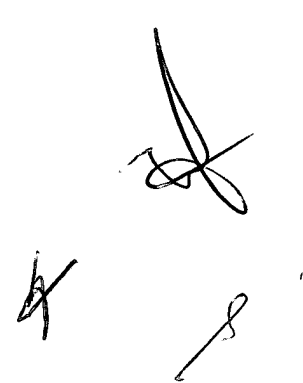
"CCI": a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

"CETIP 21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

"CNPJ/ME": o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código ANBIMA": 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.

"Código Civil": a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature below it, and a simple mark or initial to the right.

"Compromisso de Subscrição": o compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes constantes da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, nos termos das Cláusulas 3.2.2 e 3.2.3 abaixo.

"Conta Centralizadora": a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 32240-0, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), vinculada aos CRI.

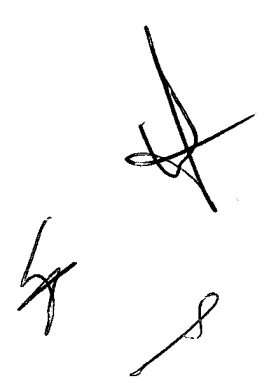
"Contrato de Distribuição": "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 186ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder em 19 de julho de 2019.

"Controle", "Controlador" ou "Controlada": tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenador Líder": **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

"Créditos Imobiliários": os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado na data de emissão das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI": os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 186ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.



"CRI em Circulação": para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria, os de titularidade da Securitizadora e/ou da Devedora e/ou de sociedade ligada à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, bem como cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas anteriormente.

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Datas de Integralização": tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

"Data de Emissão da CCI": 19 de julho de 2019.

"Data de Emissão das Debêntures": 19 de julho de 2019.

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.11 abaixo.

"Data de Início da Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

"Data de Início da Remuneração das Debêntures": a primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

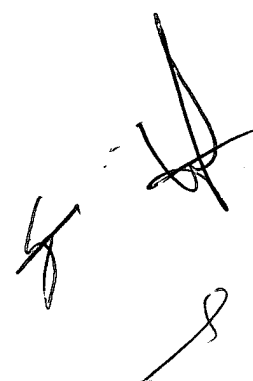
"Data de Vencimento": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.12 abaixo.

"Debêntures": 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.

"Debenturista": significa a Securitizadora, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora": as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que sejam aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

"Despesas": as despesas previstas na Cláusula 13.1 abaixo.



"Devedora": **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º Andar, Sala 401, Santa Efigênia, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.065.053/0001-41.

"Dia Útil": significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Contrato de Formador de Mercado, (vi) o Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) e o Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), (vii) os boletins de subscrição dos CRI, e (viii) os demais documentos relativos à Emissão (conforme abaixo definido) e à Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI.

"Edital de Oferta de Resgate Antecipado": o anúncio, a ser divulgado no jornal "DCI" e/ou por meio de carta a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que por sua vez, deverá refletir o quanto disposto no comunicado de Resgate Antecipado enviado ao Agente Fiduciário pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

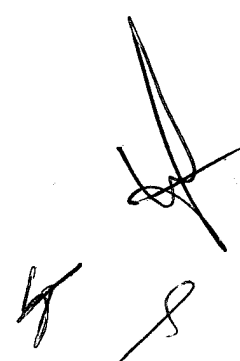
"Efeito Adverso Relevante": qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias, sendo que, no caso daquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, consideram-se obrigações pecuniárias e não pecuniárias.

"Emissão": a presente emissão de CRI, a qual constitui a 186ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

"Empreendimentos Imobiliários": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.28.1 abaixo.

"Encargos Moratórios": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.14 abaixo.

"Escritura de Emissão de CCI": *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrada em 19 de julho de 2019 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.



"Escritura de Emissão de Debêntures": *"Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A."*, celebrado pela Devedora e pela Securitizadora, em 17 de julho de 2019.

"Escriturador": **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar – Parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

"Fundo de Despesas": fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão.

"Formador de Mercado": a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que prestará o serviço de formador de mercado, contratada pela Securitizadora, às expensas da Devedora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma das Regras de Formador de Mercado, e em conformidade com demais disposições aplicáveis aos respectivos mercados de negociação dos CRI, com finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

"IGP-M": o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituições Participantes da Oferta": o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais.

"Instrução CVM 384" Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.

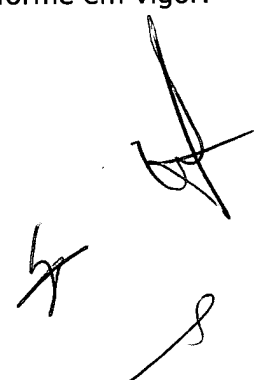
"Instrução CVM 400": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Instrução CVM 414": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Instrução CVM 505" Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor.

"Instrução CVM 539": Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.

"Instrução CVM 583": Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor.



"Investidores": investidores qualificados, assim entendidos os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nos artigos 9º-A e 9º-B da Instrução CVM 539.

"Investimento Mínimo": significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) CRI, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade de CRI atribuída a cada Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Cláusula 3.5.7.1 abaixo. Não há limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. Adicionalmente, se o total de CRI correspondente aos Boletins de Subscrição válidos de Investidores exceder o total de CRI objeto da Oferta, o valor de investimento por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

"IPCA": o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"JUCEMG": a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

"JUCESP": a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Legislação Anticorrupção": significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável.

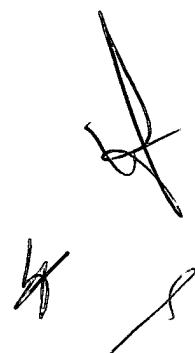
"Lei das Sociedades por Ações": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Lei nº 10.931": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

"Lei nº 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Lei nº 4.591": Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

"MDA": o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTM).



"Montante Mínimo": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.3.1 abaixo.

"Obrigações Legais": significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

"Oferta": a presente oferta pública de CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 414, a qual (i) será destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante à CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": a oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Securitizadora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate dos CRI dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.

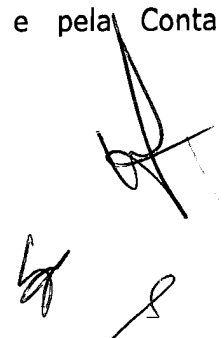
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures": a Devedora poderá, a qualquer tempo, a qualquer momento a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, apresentar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures.

"Opção de Lote Adicional": a Securitizadora, conforme previamente acordado com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertada, em até 20% (vinte por cento), com a finalidade de atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

"Parte" ou "Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Participantes Especiais": as outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial.

"Patrimônio Separado": o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, and two smaller, more compact initials or signatures below it.

Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

“Período de Ausência da Taxa DI”: tem o significado atribuído na Cláusula 5.5 abaixo.

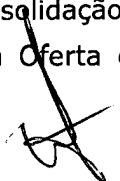
“Pessoas Vinculadas”: os investidores que sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Securitizadora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Securitizadora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Securitizadora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Securitizadora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505.

“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2 (III) abaixo.

“Prazo Máximo de Colocação”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo.

“Preço de Integralização”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

“Procedimento de Alocação”: procedimento realizado pelo Coordenador Líder para consolidação de todos os boletins de subscrição e ordens de investimento recebidos no âmbito da Oferta e a



alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, (ii) se será exercida a Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos boletins de subscrição e/ou ordens de investimento será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTM), seja por tela ou por arquivo eletrônico.

"Prospecto Definitivo": significa o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM.

"Prospecto Preliminar": significa o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., a ser disponibilizado aos Investidores quando da publicação do Aviso ao Mercado.

"Prospectos": significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, em conjunto.

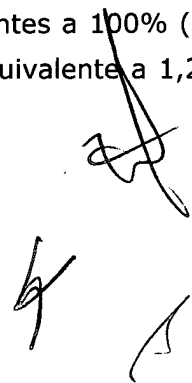
"Regime Fiduciário": o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514.

"Regras de Formador de Mercado" significam, em conjunto: (i) a Instrução CVM 384; (ii) o Manual de Normas para Formadores de Mercado no ambiente B3 – Segmento Cetip UTM, de 1º de julho de 2008, conforme alterada e atualmente em vigor; (iii) o Comunicado CETIP nº 111, de 06 de novembro de 2006, conforme alterada e atualmente em vigor; e (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados da B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

"Relatório de Acompanhamento": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.28.3 abaixo.

"Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.7 abaixo.

"Remuneração das Debêntures": remuneração que será paga ao titular das Debêntures, incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20%



(um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data e Início da Remuneração das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures": significa o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora, o que ocorrerá caso, ao término do Prazo Máximo de Colocação, o Montante Mínimo não tenha sido atingido, por qualquer motivo, de modo que a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas até tal data, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do término do Prazo Máximo de Colocação, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

"Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo": tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.9 abaixo.

"Securizadora": tem o significado previsto no preâmbulo.

"SPEs Investidas": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.28.1 abaixo.

"Taxa DI": taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento Cetip UTMV), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

"Taxa SELIC": a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Termo de Adesão": cada *"Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A."*, conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.

"Titulares de CRI": os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.



"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": montante mínimo de R\$30.000,00 (trinta mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas.

"Valor Nominal Unitário": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.5 abaixo.

"Valor Total da Emissão": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.4 abaixo.

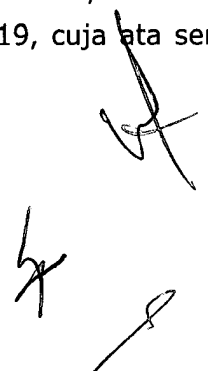
1.1.1. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 1.1 acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 186ª Série da sua 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Securitizadora, conforme ata de Reunião de Diretoria da Securitizadora, realizada em 17 de julho de 2019, cuja ata será



registrada na JUCESP ("RD da Securitizadora"). Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI, foram aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 17 de julho de 2019, cuja ata será registrada na JUCEMG ("AGE da Devedora").

2.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Securitizadora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures.

2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.3.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: (i) o cálculo e envio de informações à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora. A Securitizadora 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 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.4. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.

2.4.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86.



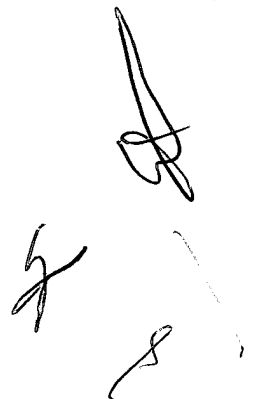
2.4.2. A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.5. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissora da CCI: Securitizadora;
- (ii) Valor da CCI: R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), nesta data;
- (iii) Número e Série da CCI: Número 001, Série única.
- (iv) Instituição Custodiante da CCI: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora dos Créditos Imobiliários: BRZ Empreendimentos e Construções S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (vi) Prazo para a destinação de recursos: Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser integralmente destinados aos Empreendimentos Imobiliários entre a primeira Data de Integralização e a Data de Vencimento dos CRI. O presente Termo de Securitização, bem como a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, poderão ser aditados a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assembleia geral de Debenturistas ou assembleia geral de acionistas da Devedora (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures.

Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de sua emissão.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta constam das tabelas do Anexo IV ao presente Termo de Securitização.



- (vii) Imóveis a que estejam vinculados: são os Imóveis descritos no I ao presente Termo de Securitização;
- (viii) Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estejam registrados: previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (ix) Valor total da emissão dos Créditos Imobiliários: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, na data de emissão das Debêntures;
- (x) Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários não serão objeto de atualização monetária;
- (xi) Remuneração das Debêntures: remuneração que será paga ao titular das Debêntures, incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma constante no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures: O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a JUCEMG; e
- (xiii) Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591.

3. CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1. *Emissão*: 1ª emissão de CRI da Securitizadora;

3.1.2. *Série*: 186ª série;

3.1.3. *Quantidade de CRI*: serão emitidos, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado que (a) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (b) a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional;

3.1.3.1. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 180.000 (cento e oitenta mil) CRI, e não implementado o Compromisso de Subscrição em razão do não atendimento das condições necessárias para sua implementação, conforme termos e condições estabelecidos no Contrato de Distribuição, a quantidade das Debêntures que servirão de lastro aos CRI será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, para formalizar a quantidade de Debêntures e CRI efetivamente subscrita e integralizada e o Valor Total da Emissão indicado na Cláusula 3.1.4 abaixo, observado o montante mínimo de 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, correspondente a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo").

3.1.4. *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de, inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que (a) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (b) tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;

3.1.5. *Valor Nominal Unitário*: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário");

3.1.6. *Atualização Monetária*: não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI;

3.1.7. *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de



Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.3 abaixo ("Remuneração dos CRI");

3.1.8. *Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI: (a) Amortização:* O Valor Nominal Unitário será pago em 2 (duas) parcelas correspondente a 50% (cinquenta por cento) em cada data de pagamento, sendo o pagamento da primeira parcela do Valor Nominal Unitário realizado em 16 de agosto de 2021 e o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário realizado na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização; e **(b) Juros:** a Remuneração dos CRI será paga conforme indicado na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização do Anexo III, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.9. *Regime Fiduciário:* o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

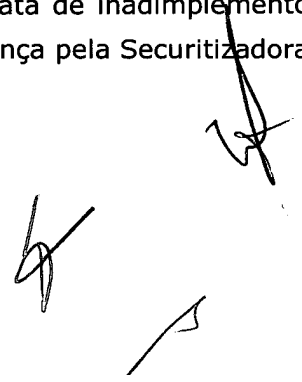
3.1.10. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:* os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

3.1.11. *Data de Emissão dos CRI:* 23 de julho de 2019 ("Data de Emissão dos CRI");

3.1.12. *Prazo e Vencimento:* os CRI têm prazo de vigência de 1.119 (um mil cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2022 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização;

3.1.13. *Local de Emissão:* cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.14. *Encargos Moratórios:* Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia que seja devida aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Securitizadora



em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Securitizadora, ressalvado em decorrência de atos de terceiros participantes com relação aos quais a Securitizadora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios");

3.1.15. *Forma*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por **(a)** extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM);

3.1.16. *Possibilidade de Amortização Antecipada Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI*: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa, aquisição facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização;

3.1.17. *Repactuação Programada*: Não haverá repactuação programada dos CRI.

3.1.18. *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM), em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora;

3.1.19. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

3.1.20. *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não

sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

3.1.20.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;

3.1.21. *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

3.1.22. *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso;

3.1.23. *Garantia Flutuante*: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.24. *Garantias*: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

3.1.25. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: são os imóveis descritos no Anexo I a este Termo;

3.1.26. *Coobrigação da Securitizadora*: não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI;

3.1.27. *Classificação Preliminar de Risco dos CRI*: a Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.

3.1.28. *Destinação de Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures.

3.1.28.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento das Debêntures, para a aquisição e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários"), pela Devedora ou por suas controladas ("SPEs Investidas"), o que abrangerá exclusivamente os custos e despesas diretamente relativos à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, excetuadas as despesas

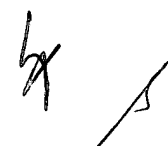
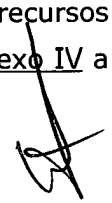
dispostas na Cláusula 3.1.28.6 abaixo.

3.1.28.2. O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo IV a este Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Devedora, assembleia geral de Debenturistas ou de Assembleia Geral.

3.1.28.3. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, por meio do envio de relatório na forma do Anexo V a este Termo de Securitização ("Relatório de Acompanhamento"), na seguinte periodicidade: (a) a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro; e (b) sempre que razoavelmente solicitado por escrito por Autoridade, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Obrigações Legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado pelas Obrigações Legais.

3.1.28.4. A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, que será acionista controladora das SPEs Investidas que vierem a ser constituídas para a consecução de suas atividades comerciais no que tange os Empreendimentos Imobiliários, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no Empreendimento Imobiliário em questão.

3.1.28.5. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório de Acompanhamento, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, os documentos necessários à verificação da destinação dos recursos aos Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo IV a



este Termo.

3.1.28.6. Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

3.1.28.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais, ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Acompanhamento.

3.1.28.8. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.1.28.9. Observado o disposto na Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total das Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 4.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.28.10. A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão exclusivamente nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Cláusula 4.3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate



antecipado total das Debêntures.

3.1.28.11. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Emissão, constam das tabelas acima. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

3.1.29. *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento da integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.1.30. *Código ISIN:* BRAPCSCRI5L9.



3.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de, inicialmente R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que (i) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (ii) tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição prestado pelo Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição.

3.2.1. A Securitizadora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertada, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) CRI, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

3.2.1.1. Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.2. O Coordenador Líder compromete-se, até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Compromisso de Subscrição"), desde que (a) cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Operação; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Operação sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (d) não tenha ocorrido até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem negativamente e de forma relevante a viabilidade da Oferta; e (e) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

3.2.3. O exercício pelo Coordenador Líder do Compromisso de Subscrição dos CRI está condicionado ao atendimento integral, no momento do exercício, das condições previstas na Cláusula 4.1 e na Cláusula 6.19.1 do Contrato de Distribuição.



3.3. Os CRI serão destinados a investidores qualificados, assim entendidos os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nos artigos 9º-A e 9ºB da Instrução 539.

3.4. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, sem fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo certo que cada Investidor deverá observar o Investimento Mínimo.

3.5. Cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta para os Investidores, o que ocorrer por último.

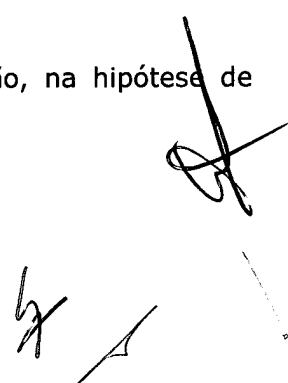
3.5.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

3.5.2. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

3.5.3. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício ou não da Opção de Lote Adicional; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

3.5.4. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, desde que até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação, haja colocação do Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor total dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

3.5.5. Sem prejuízo da obrigação relacionada ao Compromisso de Subscrição, na hipótese de



serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Securitizadora, por meio de resgate dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados a partir da data de encerramento da Oferta, na forma da Cláusula 3.5.6 abaixo.

3.5.6. Na hipótese da Cláusula 3.5.5, acima, o resgate se dará pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Remuneração dos CRI, calculada desde a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI, até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

3.5.7. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta (sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional), sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, os CRI deverão ser resgatadas pela Securitizadora, sem reembolso da Remuneração e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor. Se o Investidor tiver indicado proporção ou quantidade mínima e tal condição não se implementar, os CRI deverão ser resgatados pela Securitizadora, sem reembolso da Remuneração e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal



procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3.

3.5.7.1 Na hipótese de o Investidor indicar o item "(ii)" conforme acima mencionado, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.6. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM).

3.7. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Securitizadora, deverá elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Securitizadora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(a)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(b)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e **(c)** que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

3.8. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os boletins de subscrição apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação dos CRI perante o Formador de Mercado, considerando que o referido montante máximo a ser subscrito pelo Formador de Mercado encontra-se aqui descrito, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto ao Participante Especial da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

3.8.1. A vedação acima não se aplicará à instituição financeira contratada para atuar como

formador de mercado no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, caso contratada.

3.9. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.10. Agência de Classificação de Risco. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. A Securitizadora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Securitizadora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, a nova agência de classificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

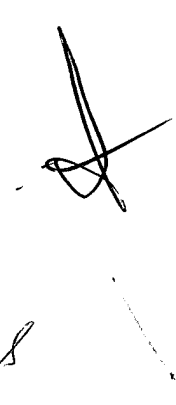
3.11. Formador de Mercado: A Emissora contratou o Formador de Mercado, às expensas da Devedora, para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as Regras de Formador de Mercado.

3.12. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

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

3.15. Se, após o pagamento da totalidade os CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, observados eventuais benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI



4.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI ocorrerá até o término do Prazo Máximo de Colocação (cada uma, uma "Data de Integralização"), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 6.28 do Contrato de Distribuição, bem como que deverá ser atingido o Montante Mínimo até o encerramento da Oferta.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via B3 (Segmento CETIP UTMV) e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

4.2.1. Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Securitizadora deverá abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nas Cláusulas 4.2.2, 4.2.3 e 4.2.4 abaixo.

4.2.2. Na hipótese de abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a Securitizadora deverá: **(a)** informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado na Cláusula 4.2.1 acima tenha ocorrido; e **(b)** notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima: **(i)** o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo; e **(ii)** a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários somente na nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima.

4.2.3. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Securitizadora, ao Agente Fiduciário prevista na Cláusula 4.2.2 acima.

4.2.4. Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na Cláusula 4.2.3 acima.

5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO

5.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será devido pela Securitizadora em 2 (duas) parcelas de igual valor, sendo a primeira devida em 16 de agosto de 2021 e a segunda na Data de Vencimento, conforme cronograma constante no Anexo III do presente Termo de Securitização.

5.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ("Data de Início da Remuneração dos CRI") ou desde a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante no Anexo III do presente Termo de Securitização.

5.3. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive,

até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

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

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread = 1,20 (um inteiro e vinte centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI, inclusive, no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais períodos de capitalização, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:



- Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 10 (dez) e 14 (quatorze) são todos Dias Úteis.
- O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 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.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4. Observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

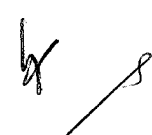
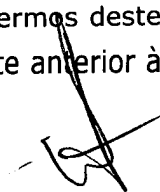
5.5. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto




neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, conseqüentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

5.5.1. Caso referida Assembleia Geral não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Devedora e Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia. O resgate antecipado total pela Devedora na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação. Neste caso, o cálculo da Remuneração das Debêntures para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à



respectiva data de pagamento.

5.5.3. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.5.4. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.5.4.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo total ou parcial dos CRI.

6.1.1. Oferta de Resgate Antecipado. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretroatável, a qualquer momento a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

6.1.2. O Agente Fiduciário deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, seguidos de comunicação à Securitizadora e à B3 (Segmento CETIP UTM), sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir o comunicado de Resgate Antecipado das Debêntures enviado ao Agente Fiduciário pela Devedora, conforme

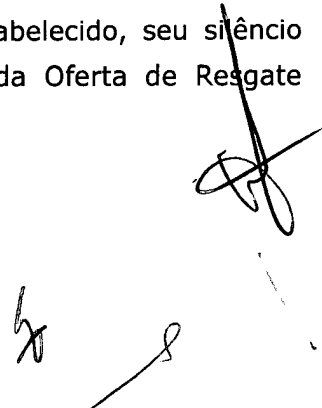


previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado do recebimento do comunicado de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16, incisos "ii" e "v" da Instrução CVM 583, divulgar em seu site o comunicado acima descrito. O comunicado do Agente Fiduciário aos Titulares de CRI incluirá:

- (I) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, conforme o caso, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (II) menção que o montante total a ser pago pela Securitizadora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde Data de Início da Remuneração dos CRI, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate (que não poderá ser negativo) que poderá ser oferecido pela Securitizadora, refletindo o prêmio de resgate oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (III) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado, conforme modelo constante de Anexo X, que deverá ser equivalente a 15 (quinze) dias corridos, contados da data de recebimento do comunicado de Resgate Antecipado enviado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 6.1.2 acima ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado"); e
- (IV) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à oferta de resgate antecipado dos CRI.

6.1.3. A partir do recebimento do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado e, em caso positivo, o número de CRI a ser objeto de resgate antecipado.

6.1.4. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate



Antecipado.

6.1.5. A Oferta de Resgate Antecipado deverá necessariamente ser endereçada a todos os Titulares de CRI. Será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, nos termos aqui previstos, desde que seja oferecido a todos os Titulares de CRI.

6.1.6. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares dos CRI, de forma unilateral no ambiente B3 (Segmento CETIP UTMV).

6.1.7. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.8. A Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade dos CRI. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.9. A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3 (Segmento CETIP UTMV), por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

6.1.10. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3 (Segmento CETIP UTMV), sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3 (Segmento CETIP UTMV).

6.1.11. A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

6.2. Amortização Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa e amortização antecipada facultativa dos CRI pela Securitizadora.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório: Fica a Securitizadora autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3 (Segmento CETIP UTMV) caso ocorra (I) **(a)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou **(b)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e não havendo deliberação pelo **não** vencimento antecipado



das Debêntures, considerando que a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Securitizadora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI; e/ou (II) o Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo (conforme abaixo definido).

6.3.1. *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.* As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos abaixo:

I. inadimplemento pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do inadimplemento;

II. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

III. na hipótese de a Devedora ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

V. (a) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido da Devedora em percentual superior a 10% (dez por cento), ou extinção da Devedora e/ou de Subsidiária Relevante seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou

qualquer subsidiária; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (d) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins deste Termo de Securitização:

"Subsidiária Relevante" significa uma sociedade controlada pela Devedora, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Devedora represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme últimas demonstrações financeiras da Devedora divulgadas.

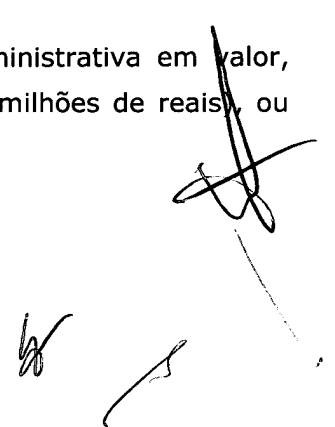
VI. transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

VII. declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer das Subsidiárias Relevantes (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

VIII. não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

IX. caso ocorra qualquer uma das hipóteses mencionadas nos artigos 333 ou 1.425 do Código Civil;

X. não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou



seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Devedora e/ou de sociedade controlada, controladora, sob controle comum e/ou qualquer subsidiária;

XI. alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pela Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Devedora (direto ou indireto) na Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item;

XII. distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; ou

XIII. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Devedora utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;

XIV. caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto.

6.3.2. *Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures.* As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos abaixo, observado o disposto na Cláusula 6.3.2.1 abaixo:

I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo



inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

- II. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- III. existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Devedora ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- IV. existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Devedora e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- V. interrupção das atividades da Devedora e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- VI. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) se tiver sido assegurado ao Debenturista que desejar, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior,



conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer controlada; ou (c) mediante aprovação prévia da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

- VII. redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- VIII. alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Subsidiária Relevante;
- IX. inobservância pela Devedora ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");
- X. inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Devedora ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- XI. protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) (a)



cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

XII. pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal; e

XIII. não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros abaixo ("Índices Financeiros"), a serem apurados pela Devedora e verificados pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), anualmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, do cálculo do Índice Financeiro acompanhado das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2019:

$\frac{\text{Empréstimos e Financiamentos – Financiamento à Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	< 0,40
$\frac{\text{Contas a Receber + Receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar}}{\text{Empréstimos e Financiamentos – Caixa e Equivalentes de Caixa + Obrigações pela Compra de Imóveis + Custo a Apropriar}}$	> 1,60
	ou
	< 0,00

Empréstimos: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Empréstimos registrados no passivo circulante e no passivo não circulante.

Financiamentos à Produção: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Financiamento à Produção registrados no passivo circulante e no passivo não circulante.

Caixa e Equivalentes de Caixa: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora, compreendendo Caixa e Equivalentes de Caixa registrados no ativo circulante.

Imóveis a Pagar: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Imóveis a Pagar registrados no passivo circulante e no passivo não



circulante.

Patrimônio Líquido: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora.

Clientes por Incorporação de Imóveis: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Clientes a Receber por Incorporação de Imóveis registrados no ativo circulante e no ativo não circulante.

Receitas a Apropriar: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Vendas Contratadas a Incorrer.

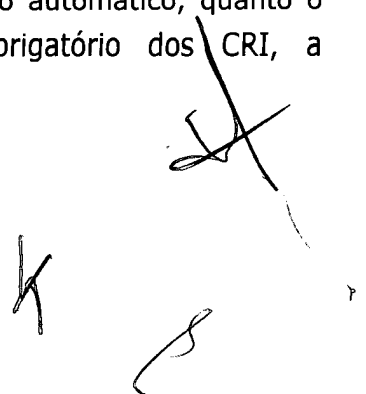
Imóveis a Comercializar: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Estoque de Terrenos, Imóveis Concluídos e Imóveis em Construção registrados no ativo circulante e passivo circulante.

Custo a Apropriar: conforme Demonstrativos Financeiros auditados da Emissora compreendendo Custos a Incorrer para as Vendas Contratadas.

6.3.2.1. As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático descrito na Cláusula 6.3.1 acima. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 6.3.2 acima, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo, para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI.

6.3.3. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.3.2.1 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral instalada, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.3.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature below it, and a set of initials to the left.

Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Securitizadora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

6.3.6. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.3.7. Na hipótese de resgate antecipado obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

6.3.8. Os Titulares de CRI tem ciência que, no caso de resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

6.3.9. *Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo.* Caso, após a Data de Integralização das Debêntures, qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração dos CRI, a Devedora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério (i) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária,

acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração dos CRI, de modo que os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido, devendo a Securitizadora, neste caso, realizar o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo"), nos termos das Cláusulas abaixo.

6.3.9.1. Caso a Securitizadora receba uma comunicação acerca do Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, comunicar a todos os Titulares de CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico aos Titulares de CRI no jornal "Diário de Comércio e Indústria - DCI", com os termos e condições previstos na comunicação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. A comunicação a ser elaborada pela Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, conforme descritos na comunicação da Devedora neste sentido, incluindo a data de pagamento e o valor a ser pago.

6.3.9.2. Ressalvado de outra forma definido na Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, o resgate antecipado dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Securitizadora do montante total pago pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido.

6.3.9.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas



e, conseqüentemente, os CRI resgatados, na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados.

7. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

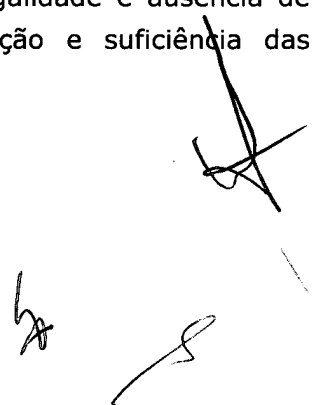
7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- g) saldo devedor da CCI.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Securitizadora.

7.4. Responsabilidade da Securitizadora pelas Informações Prestadas: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

7.4.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.



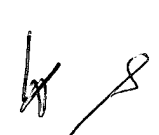
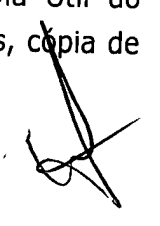
7.5. Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

7.5.1. A Securitizadora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

7.5.2. A Securitizadora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Securitizadora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Securitizadora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

7.5.3. A Securitizadora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

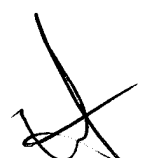
7.5.4. A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia referida na Cláusula 5.12 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia de



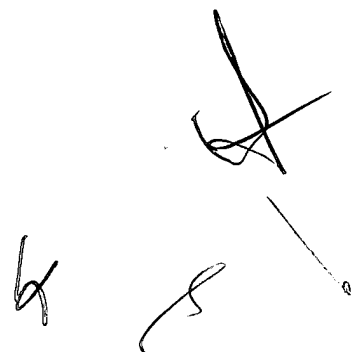
inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

7.6. A Securitizadora neste ato declara que:

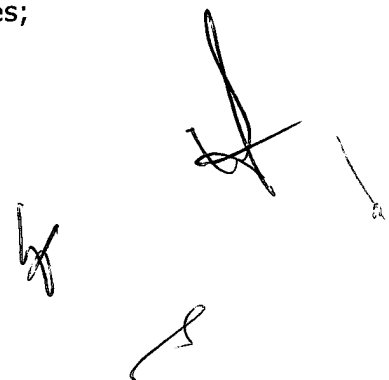
- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento 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. na Data de Integralização dos CRI, será a 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 Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
- VI. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- VII. inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;



- VIII. a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- IX. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- X. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XI. possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Securitizadora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

- XII. cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- XIII. não existem, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- XIV. não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- XV. está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- XVI. o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;



- XVII. não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- XVIII. não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- XIX. não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- XX. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo.

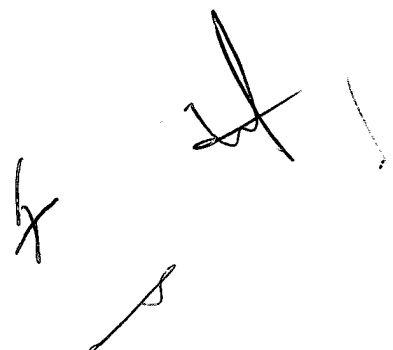
7.8. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. GARANTIAS

8.1. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo XI a este Termo de Securitização.



9.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

9.3. A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

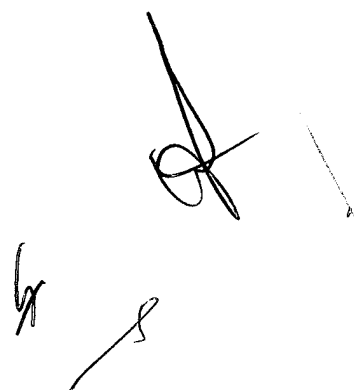
9.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.5. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.



9.6. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

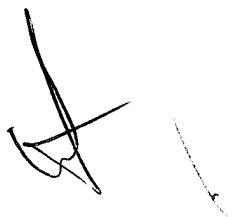
9.7. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

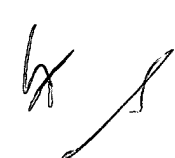

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IX deste Termo de Securitização;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Instrução CVM 583;
- e) que é representado neste ato na forma de seu Contrato Social;
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Securitizadora, contidas neste Termo;
- g) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- h) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;
- i) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a AGE da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente. No mais, o prazo para inscrição da AGE da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente está previsto no referido instrumento, e, após a obtenção e comprovação da respectiva inscrição na Junta Comercial competente, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures previstos nesta Emissão;
- j) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- k) não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e
- l) nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM 583, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo XII deste Termo de Securitização.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

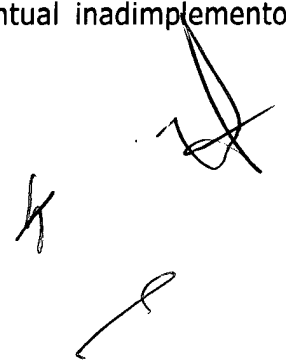
- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;
- c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;



- d) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- e) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários para deliberar sobre sua substituição;
- g) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- j) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- k) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- l) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Securitizadora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;



- n) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Securitizadora;
- t) publicar, no jornal DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 7.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "(r)" acima;
- u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Securitizadora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer, incluindo, mas não se limitando a, verificação, no mínimo semestralmente, até a Data de Vencimento, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- w) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento,



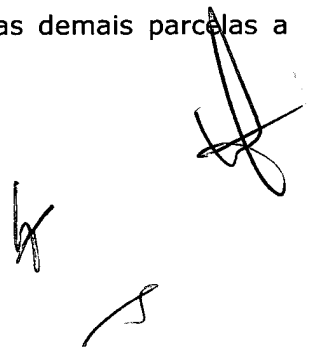
pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Instrução CVM 583;

- x) fornecer à Securitizadora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;
- y) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
- z) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- aa) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos da Cláusula 3.1.28.1 e seguintes deste Termo de Securitização; e
- bb) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Securitizadora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.3.1. Mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento por parte da Securitizadora, a obrigação prevista no item (y), acima, se aplica quando houver alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não de inadimplemento da Devedora ou de aumento no seu risco de crédito, que implique na: (i) diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização; ou (iii) aumento no risco de crédito da Emissão.

10.3.2. Os resultados da verificação previstas nos itens (y) e (z), inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (r).

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Devedora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (a) parcelas anuais no valor de R\$10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas a

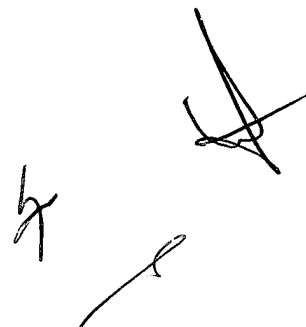


serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e (b) parcelas de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por data de verificação dos Índices Financeiros até o resgate total dos CRI,, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.1. Adicionalmente à remuneração prevista na Cláusula 10.4, acima, o Agente Fiduciário fará jus a remuneração no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, a qual deverá ser paga em até 5 (cinco) dias corridos, contados da comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", contendo a quantidade de horas por ele dedicadas às seguintes situações extraordinárias: no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação do Agente Fiduciário em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora 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. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, 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 encontra-se à disposição etc.),

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

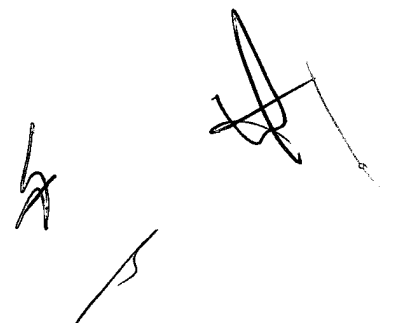
notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Devedora ou pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

10.4.3.1. A remuneração definida nas Cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Securitizadora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrante do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora.

10.4.3.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.3 e 10.4.3.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

10.4.3.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.4. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a small signature on the left, a larger signature in the middle, and a signature on the right that appears to be a stylized 'A' or similar character.

valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora e/ou Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.4.8. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;



b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou

c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.5. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.6. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.6.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

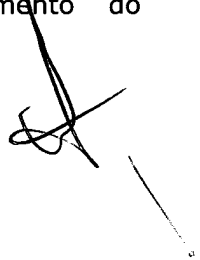
10.7. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

10.8. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Securitizadora, de suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo XII a este Termo.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

(a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou

(d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, 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 de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

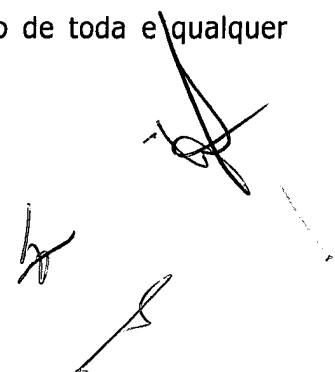
11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 12 abaixo e na Lei nº 9.514, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.4. A Securitizadora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

11.5. A Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.5.1. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer



obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

11.5.2. Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

12.1. 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.

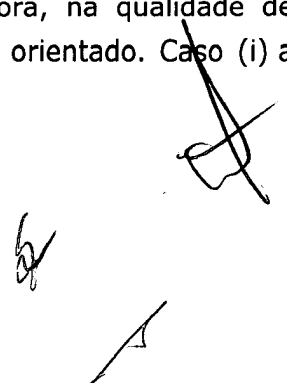
12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Securitizadora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos.

12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

12.3.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá exercer seu direito e se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a



Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestada frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

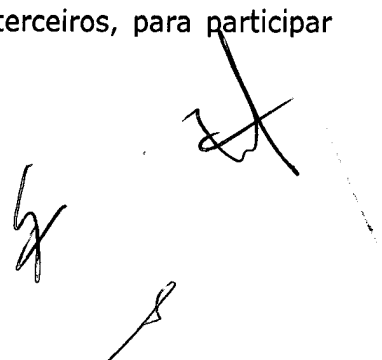
12.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 acima), no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

12.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI, poderão convocar a Devedora para comparecer em determinadas Assembleias Gerais.

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

12.9. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

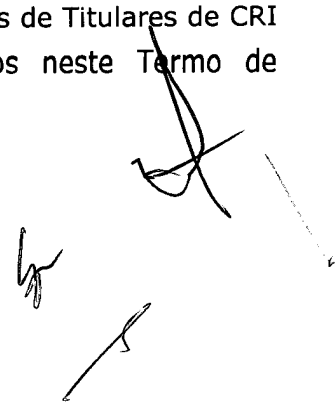
- a) ao representante da Securitizadora;
- b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.11. As propostas de alterações feitas em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) aos eventos de vencimento antecipado; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

12.11.1. As deliberações referentes a pedidos que visem à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI em Circulação que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes, na referida Assembleia Geral, Titulares de CRI representando, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.12. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature below it, and a set of initials to the left.

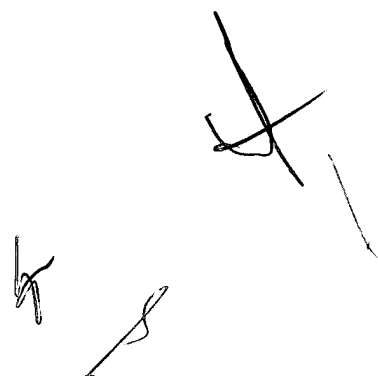
Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.13. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via EmpresasNet, e divulgadas pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (www.slw.com.br) não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Início da Remuneração dos CRI ("Despesas Flat"), serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

- I. remuneração do Escriturador, no montante de R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
- II. remuneração do Banco Liquidante, no montante de R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, devendo a primeira a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
- III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:



- (i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$74.000,00 (setenta e quatro mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, conseqüentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;
- (iii) adicionalmente a despesa prevista no item "(ii)" acima, será devido à Securitizadora, o valor de R\$300,00 (trezentos reais) por cada data de integralização dos CRI (exceto para a primeira data); e
- (iv) as despesas mencionadas nas alíneas "(i)" a "(iv)" acima serão acrescidas do 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 a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

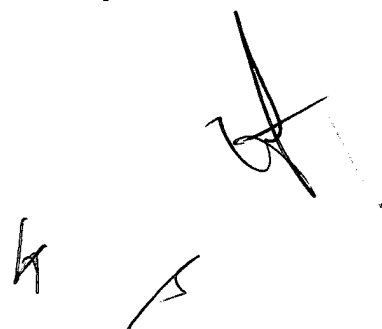


- (i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Início da Remuneração dos CRI;
 - (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
 - (iii) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de 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, exceto por adiamento decorrente do ajuste da quantidade e montante total das Debêntures;
 - (iv) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e
 - (v) os valores indicados nos itens "(i)" a "(iii)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (i) a remuneração prevista na Cláusula 10.4 e seguintes, acima; e
 - (ii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao



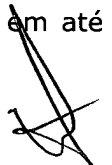
exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

- VI. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- VII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- VIII. 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 neste Termo de Securitização, observado, entretanto que, quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula acima de R\$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora;
- IX. 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 dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- X. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
- XI. custos relacionados à Assembleia Geral que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;
- XII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos



Imobiliários, 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, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão, e (viii) 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 vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Devedora;

- XIII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, a B3 (Segmento CETIP UTM), juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- XIV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- XV. as despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta; e
- XVI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 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 no valor inicial de R\$ 1.080,00 por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1




(um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI 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 ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser 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.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

13.2.1. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.2.2. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.2.3. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarão exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.



13.2.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

13.2.5. O Fundo de Despesas será criado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das Despesas de responsabilidade da Devedora. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios, sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

13.3. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.4. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima e, eventualmente, as mencionadas na Cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados

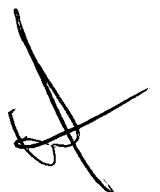
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature below it, and a set of initials to the left.

por cada um deles.

13.5. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (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 da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboys), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.6. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$10.000,00 (dez mil reais). Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Devedora.

13.6.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o conseqüente resgate antecipado dos CRI.



13.7. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpram com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

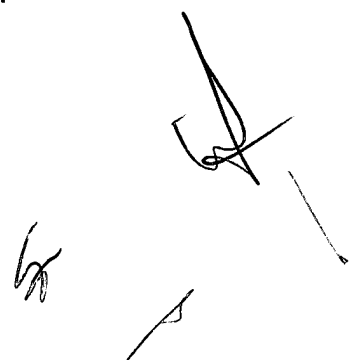
14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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.

14.1. Imposto de Renda. 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: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) 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 (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033") e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981").

14.1.1. 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.

14.1.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981). 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%.



14.1.3. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se à incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

14.1.4. 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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

14.1.5. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, como é o caso das companhias securitizadoras, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 no ano, e pela CSLL, à alíquota de 15%, a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169 publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015), com base no lucro real. Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e à COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998 ("Lei nº 9.718"), artigo 3º, parágrafos 6º a 9º, e artigo 14, VII, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

14.1.6. Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

14.1.7. 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 nº 11.033.

14.1.8. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.



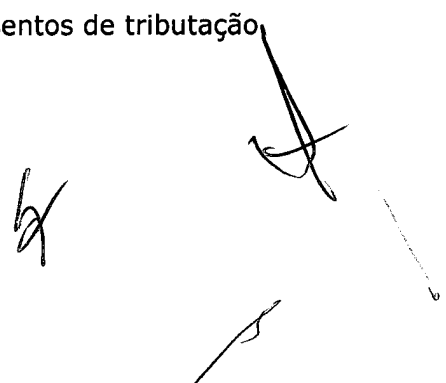
14.1.9. Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

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

14.1.10. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "Jurisdição de Tributação Favorecida", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

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

14.1.12. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em jurisdição de tributação favorecida, regra geral, são isentos de tributação

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

14.2. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.2.1. *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 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 artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306”), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

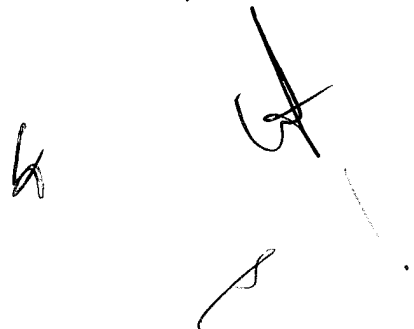
14.2.2. *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. PUBLICIDADE

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA e da B3.

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta deverão ser divulgados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para suas publicações. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizadas mediante publicação de edital no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Diário de Comércio e Indústria – DCI” ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Securitizadora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos titulares dos CRI no jornal de publicação utilizado até então.

15.3. As demais informações periódicas da Emissão ou da Securitizadora serão disponibilizadas

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações da CVM.

16. REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

17. RISCOS

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

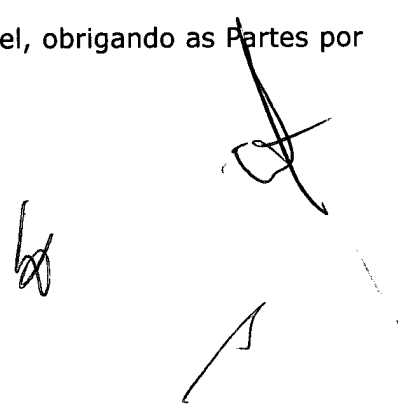
18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios preparados nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. 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 Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

18.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

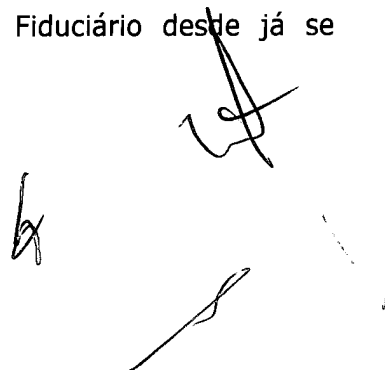
18.7. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. As Partes concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 (Segmento CETIP UTMV) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, cuja elaboração permanecerá sob responsabilidade legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável.

18.10. 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 pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário deste já se

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.10.2. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

18.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.12. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta.

19. NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Securitizadora:

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

São Paulo – SP, CEP 04506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel: (11) 3071-4475

E-mail: middle@trusecuritizadora.com.br / juridico@trusecuritizadora.com.br



II. se para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 04530-001

At.: Emilio Alvarez

Tel: (11) 3048-9900

E-mail: fiduciario@slw.com.br

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

20. LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1. Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de julho de 2019.

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




[Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.]

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo: **KARINE SIMONE BINCOLETTO**
R.G 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96



Nome:
Cargo: **Rodrigo Henrique Botani**
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

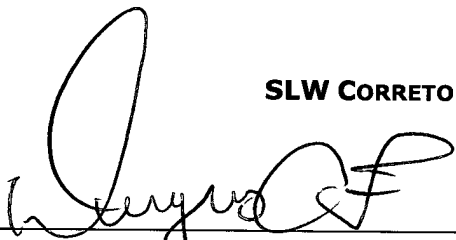






[Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.]

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

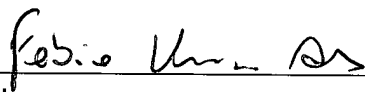


Nome: **Douglas Constantino Ferreira**
Cargo:

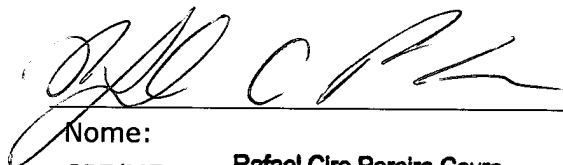


Nome: **Simone Anarecida Gonçalves Veloso**
Cargo:

Testemunhas:



Nome:
CPF/ME: **Fabio Venturini Alves**
CPF: 336.578.978-28



Nome:
CPF/ME: **Rafael Ciro Pereira Covre**
407.585.768-97



ANEXO I
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: São Paulo, 19 de julho de 2019			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			Integral
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.							
CNPJ/ME: 50.657.675/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717							
COMPLEMENTO	10º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04530-001
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 04.065.053/0001-41							
ENDEREÇO: Rua Padre Marinho, nº 37, Santa Efigênia							
COMPLEMENTO	4º Andar, Sala 401	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30140-040
4. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A." firmado pela BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 17 de julho de 2019.</i>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado em 19 de julho de 2019 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							



Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Avenida Porto Seco, nº 150, Bairro Aeroporto, Varginha	nº 66.348 no Cartório de Registro de Imóveis de Varginha – MG
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Avenida Thereza Ana Ceccon Breda, nº 1721, Bairro Jardim das Colinas, Hortolândia – SP	nº 177.435 no Registro de Imóveis de Sumaré – SP
PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Estrada da Independência, nº 6000, Bairro Independência, Petrópolis – RJ	nº 18.226 no Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Petrópolis – RJ
PORTAL VEREDAS DO VALE	Rua Professora Cidinha Sá, Bairro Nova Tatuí – SP	nº 103.553 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Estrada Municipal Geraldo Costa Camargo, a ser definida Gleba, Hortolândia – SP	nº 182.176 no Cartório de Registro de Imóveis de Hortolândia – SP
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Avenida Vereador José Caixeta Magalhães, Pato de Minas – MG	nº 59.487 no Cartório de Registro de Imóveis de Patos de Minas – MG
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Avenida Waldemar de Azevedo Junqueira, nº 270, Bairro Santa Edwiges, Pouso Alegre – MG	nº 103.361 no Registro de Imóveis de Pouso Alegre – MG
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	A ser definido. Referência: divisas entre Rossa LTDA - Gleba AA e Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, Bairro Ipiranga, Pouso Alegre- MG	nº 89.880 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Avenida Eduardo Andrea Matarazzo, Ribeirão Preto – SP	nº 110.147 no Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP
PORTAL IRIS DO CAMPO	A ser definido, entre Av. Augusta Viola da Costa e Av. Carola, Araras – SP	nº 40.171 no Registro Imobiliário de Araras – SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO

19 de julho de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

7.2. PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 19 de julho de 2019 e 11 de agosto de 2022.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósito Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETI/UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <u>Juros</u> : parcelas semestrais ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de fevereiro de 2020 e o último, em 11 de agosto de 2022 conforme previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão das Debêntures; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : 2 (duas) parcelas iguais devidas em 12 de agosto de 2021 e em 11 de agosto de 2022.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI.
7.7. ENCARGOS	Sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
7.8. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de agosto de 2022
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há.

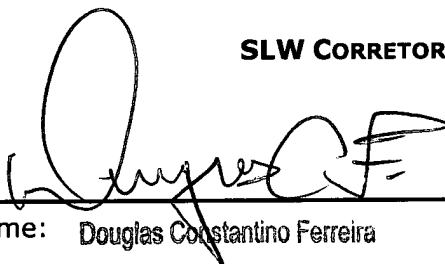
ANEXO II

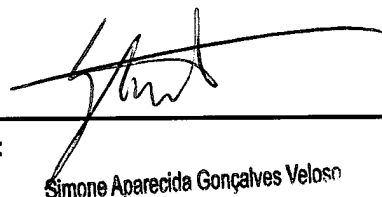
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única, Número 001 ("CCI"), firmado em 19 de julho de 2019 entre a True Securitizadora S.A. ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", firmado entre a Securitizadora e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., na qualidade de agente fiduciário, em 19 de julho de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI será emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, 19 de julho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.


Nome: Douglas Constantino Ferreira


Nome: Simone Aparecida Gonçalves Veloso



Cargo:

Cargo:

K

S

A

ANEXO III
TABELAS DE PAGAMENTO

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

#	Data de Pagamento Debêntures (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Observação	Tai (% Amortização)
0				
1	13/02/2020	17/02/2020	Juros	0,0000%
2	13/08/2020	17/08/2020	Juros	0,0000%
3	11/02/2021	17/02/2021	Juros	0,0000%
4	12/08/2021	16/08/2021	Juros + Principal	50,0000%
5	11/02/2022	15/02/2022	Juros	0,0000%
6	11/08/2022	15/08/2022	Juros + Principal	100,0000%



ANEXO IV
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Possui Habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Avenida Porto Seco, nº 150, Bairro Aeroporto, Varginha	nº 66.348 no Cartório de Registro de Imóveis de Varginha - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Avenida Thereza Ana Cecon Breda, nº 1721, Bairro Jardim das Colinas, Hortolândia - SP	nº 177.435 no Registro de Imóveis de Sumaré - SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Estrada da Independência, nº 6000, Bairro	nº 18.226 no Ofício de Registro de Imóveis da 3ª	BRZ Empreendimentos e Construções	Não	Sim	Não	Não aplicável.

10

15

	Independência, Petrópolis - RJ	Circunscrição de Petrópolis- RJ	S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)				
PORTAL VEREDAS DO VALE	Rua Professora Cidinha Sá, Bairro Nova Tatuí - SP	nº 103.553 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Estrada Municipal Geraldo Costa Camargo, a ser definida Gleba, Hortolândia - SP	nº 182.176 no Cartório de Registro de Imóveis de Hortolândia - SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Avenida Vereador José Caixeta Magalhães, Pato de Minas - MG	nº 59.487 no Cartório de Registro de Imóveis de Patos de Minas - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Avenida Waldemar de Azevedo Junqueira, nº 270, Bairro Santa Edwiges, Pouso Alegre - MG	nº 103.361 no Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	A ser definido. Referência : divisas	nº 89.880 no Cartório de Registro de Imóveis	BRZ Empreendimentos e	Não	Sim	Não	Não aplicável.

	entre Rossa LTDA - Gleba AA e Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, Bairro Ipiranga, Pouso Alegre/MG	da Comarca de Pouso Alegre - MG	Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)				
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Avenida Eduardo Andrea Matarazzo, Ribeirão Preto - SP	nº 110.147 no Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	BRZ Empreendime ntos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL IRIS DO CAMPO	A ser definido, entre Av. Augusta Viola da Costa e Av. Carola, Araras - SP	nº 40.171 no Registro Imobiliário de Araras - SP	BRZ Empreendime ntos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0 001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.

Tabela 2 - Forma de Destinação dos Recursos da Emissão

Empreendimento Imobiliário	Custo Estimado total de investimento (R\$)	Percentual do Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado em cada Empreendimento	Valor Estimado (R\$) a ser alocado em cada Empreendimento	Uso dos Recursos
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	25.857.592,73	11,59%	20.858.000,00	Construção
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	20.852.897,36	7,42%	13.348.000,00	Construção

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	23.330.292,86	11,54%	20.765.000,00	Construção
PORTAL VEREDAS DO VALE	20.160.000,00	10,12%	18.220.000,00	Construção
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	25.119.720,98	12,61%	22.703.000,00	Construção
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	20.670.000,00	11,36%	20.450.000,00	Construção
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	12.832.552,22	6,95%	12.518.000,00	Construção
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	12.725.614,29	7,07%	12.725.000,00	Construção
PORTAL MIRANTE DA COLINA	17.035.000,00	8,55%	15.396.000,00	Construção
PORTAL IRIS DO CAMPO	24.785.000,00	12,79%	23.018.000,00	Construção
TOTAL		100,0%	180.000.000,00	

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos (Semestral) – (2º Semestre/19 a 2º Semestre/22) (em %)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	2º Semestre/19	1º Semestre/20	2º Semestre/20	1º Semestre/21	2º Semestre/21	1º Semestre/22	2º Semestre/22
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Construção	62,1%	37,9%	-	-	-	-	-
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Construção	62,5%	37,5%	-	-	-	-	-
PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Construção	66,3%	33,7%	-	-	-	-	-

PORTAL VEREDAS DO VALE	Construção	37,5%	53,6%	8,9%	-	-	-	-
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Construção	37,5%	53,6%	8,9%	-	-	-	-
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Construção	42,5%	51,6%	5,9%	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Construção	79,5%	20,5%	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	Construção	67,1%	32,9%	-	-	-	-	-
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Construção	25,0%	61,6%	13,4%	-	-	-	-
PORTAL IRIS DO CAMPO	Construção	36,5%	54,8%	8,7%	-	-	-	-

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 acima. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia do Debenturista ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

ANEXO V
Modelo de Relatório de Acompanhamento

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

A BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º Andar, Sala 401, Santa Efigênia, CEP 30140-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 04.065.053/0001-41, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31300125602, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia") em cumprimento ao disposto na Cláusula 4 do "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A." celebrado pela Companhia ("Escritura de Emissão"), cujos direitos de crédito foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão, **DECLARA** que:

- (i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão.



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	CNPJ/M E	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre				[•]	[•]	[•]
Total devido				100%	100%	R\$ [•]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste relatório terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

Belo Horizonte, [•] de [•] de 2019.

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 186ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securizadora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securizadora, com a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A.*".

São Paulo, 19 de julho de 2019.

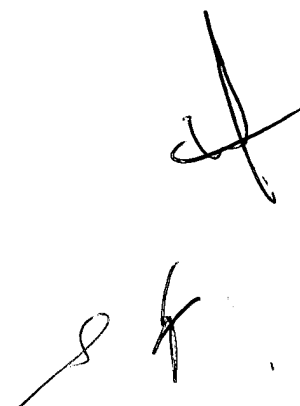
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Handwritten signatures in black ink, including a large signature at the top right and two smaller ones at the bottom right.

ANEXO VII
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Securizadora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 186ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, **(ii)** verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de coordenador líder, com a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A.*".

São Paulo, 19 de julho de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

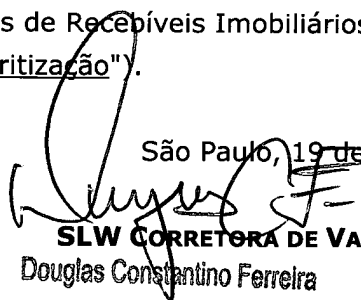


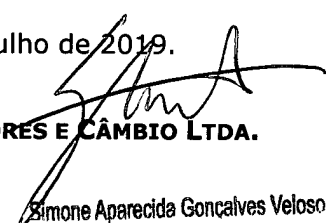
ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 186ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securizadora"), declara, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, para todos os fins e efeitos que: **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no Termo de Securitização; **(ii)** o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Securizadora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(iii)** o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; **(iv)** sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; **(v)** aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; **(vi)** aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e **(vii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5 da Instrução CVM 583.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, celebrado em 19 de julho de 2019 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 19 de julho de 2019.

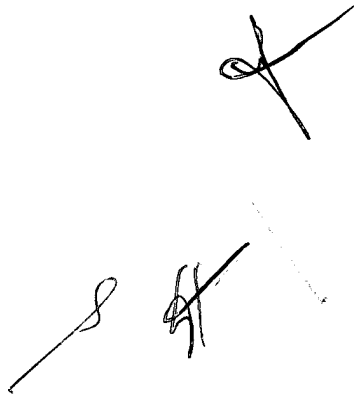

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Douglas Constantino Ferrelra


Simone Aparecida Gonçalves Veloso

Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo: Simone Aparecida Gonçalves Veloso



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

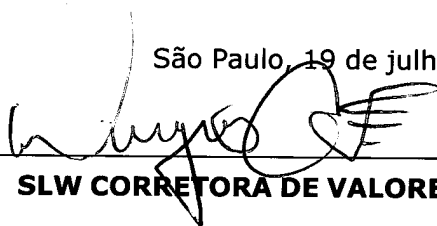
Razão Social: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**
Endereço: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 50.657.675/0001-86
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Douglas Constantino Ferreira
Número do Documento de Identidade: 32.250.261-5
CPF nº: 295.591.758-31

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 1ª Emissão
Número da Série: 186ª Série
Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00
Quantidade: Inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI
Espécie: Nominativa e Escritural
Classe: Única
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de julho de 2019.



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Douglas Constantino Ferreira



ANEXO X
MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

a Doutor Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 04530-001
E-mail: andre.higashino@slw.com.br

Com cópia ao:

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01506-000
E-mail: operações@apicesec.com.br

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 186ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("Resgate Antecipado"), conforme abaixo:

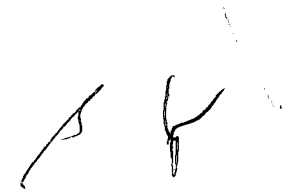
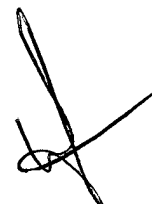
[] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado de [quantidade] de CRI de minha titularidade.

[] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO XI
DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 186ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 19 de julho de 2019] ("Termo de Securitização").

São Paulo, 19 de julho de 2019

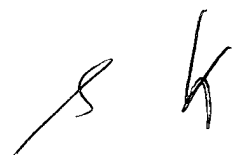

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO XII

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 583 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA SECURITIZADORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: 29/05/2019	Quantidade de ativos: 50.000
Data de Vencimento: 26/05/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 4,97% a.a.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não se aplica	
Garantias: Contrato de Cessão Fiduciária, bem como eventuais garantias futuras que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas decorrentes da Operação de Securitização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 210	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: 20/05/2019	Quantidade de ativos: 8.000
Data de Vencimento: 30/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,50% a.a.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não se aplica	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures	

