

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A



BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
Companhia Aberta
CNPJ nº 11.257.352/0001-43

12 de agosto de 2021

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A

Pelo presente instrumento particular,

I. **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17:

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, quando em conjunto com a Emissora, “Partes”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”</u> :	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
--	---

<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido);
---	--

<u>“Amortização Extraordinária”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
---------------------------------------	--

“ANBIMA”:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
“Atualização Monetária”:	Mensal, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ;
“Auditor do Patrimônio Separado”:	significa a Audifactor Auditores Independentes S/S, com sede na cidade de Blumenau no estado de Santa Catarina, na Rua Almirante Barroso, nº 1625, Sala 04, Bairro Vila Nova - CEP 89035-402, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 07037795/0001-51, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.
“Avalistas”:	(i) ANA MARIA VILELA RIOS LIMA , brasileira, empresária, casada com Kelsem Ricardo Rios Lima (abaixo qualificado), pelo regime da comunhão parcial de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº MG-8.105.055, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 025.726.856-12, residente e domiciliada na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 399, Bairro Centro, CEP 38.170-000 (“Ana”); e (ii) KELSEM RICARDO RIOS LIMA , brasileiro, empresário, casado com Ana Maria Vilela Rios Lima, pelo regime da comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº MG-6.758.934 PC/MG, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº. 027.489.976-03, residente e domiciliada na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 399, Bairro Centro, CEP 38.170-000 (“Kelsem” , e quando designado em conjunto com Ana, simplesmente “Avalistas”);
“Banco Liquidante”:	o Banco Paulista S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.820.817/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919;
“Boletins de Subscrição”:	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 de Securitização e da Oferta;
“B3”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a

prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“ <u>CCB</u> ”:	a <i>Cédula de Crédito Bancário</i> n.º 61500067-3, emitida pela Devedora (conforme abaixo definido) em favor da Cedente (conforme abaixo definido), no valor principal de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, emitida sob a forma escritural pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI , instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	A cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), a ser constituída em favor das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido);
“ <u>CETIP21</u> ”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>CPF/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“ <u>Condições Precedentes Desembolso</u> ”:	São as condições previstas na Cláusula 2.2 da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para a integralização dos CRI e

	para que o Desembolso (conforme definido no Contrato de Cessão) seja feito pela Securitizadora à Cedente;
<u>“Conta Vinculada”:</u>	A conta corrente nº 537979-2, agência 2283, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta corrente nº 3184-4, agência 0570-3, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Devedora;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	A conta corrente nº 537978-4, agência 2283, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, vinculada à Emissão;
<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	significa a VITOR AUGUSTO BAZZO FAGUNDES , brasileiro, solteiro, natural de Cuiabá-MT, contador, registrado no CRC-PR 076141/O, portador do documento de identidade RG sob o nº 6.329.195-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 008.322.739-37, residente e domiciliado em Curitiba-PR, à rua Marechal Mallet nº 671, bairro Ahú, CEP 80540-230, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O <i>Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, os Avalistas e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual os Créditos Cedidos Fiduciariamente foram cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da BSI Securitizadora S.A”</i> , celebrado, nesta data, entre o Coordenador Líder, a Emissora, e a Devedora e os Avalistas, na qualidade de intervenientes anuentes;
<u>“Contrato Master Servicer”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Master de Recebíveis Imobiliários”</i> , celebrado, nesta data, entre o Agente de Espelhamento (abaixo definido), a Emissora e a

Devedora;

“Contrato Imobiliário”:

Cada “*Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade em Construção*”, celebrado entre a Devedora e os respectivos promitentes adquirentes (“Adquirentes”), por meio do qual foi formalizada a comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até a presente data;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

São (i) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários; e (b) os créditos decorrentes da alienação (i) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Alvo que estão em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Alvo, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato;

“Créditos Imobiliários”:

Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão”:

12 de agosto de 2021;

“Data de Aniversário”:

Todo o dia 11 (onze) do mês;

“Data de Integralização”:

A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda

corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

“Data de Pagamento”: Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Vencimento Final”: 11 de julho de 2026;

“Devedora”: **NOVO CONCEITO - INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 387, Sala 01, Andar 1, Bairro Centro, CEP 38.170-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.113.967/0001-76 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 312.1122693-4;

“Dia(s) Útil(eis)”: Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo;

“Documentos da Operação”: Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato Master Servicer; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) eventuais aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados ;**

“Emissão”: A 14ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento Imobiliário” ou Empreendimento Alvo”: o empreendimento imobiliário denominado **“Edifício Dubai Residence”**, localizado na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, cuja incorporação encontra-se registrada no R-5 da matrícula nº 16.907 do Ofício de Registro de Imóveis de Perdizes, Estado de Minas Gerais, em 02 de maio de 2019 , conforme descrito no Anexo IX deste Termo;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;

“Escriturador”: Será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, responsável pela escrituração da Emissora;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos na Cláusula 9.1 e 9.2 da CCB, diante de cuja ocorrência o Cedente ou seu cessionário, na qualidade de credor de referida cédula de crédito bancário, considerará, ou poderá considerar, conforme o caso, a dívida integralmente vencida, observado que no caso de eventos de vencimento antecipado não automáticos, será necessária deliberação prévia em Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para tanto nos termos e prazos previstos na CCB e neste instrumento;

“Fundo de Despesas”:

Composto pela retenção do Valor de Cessão no montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), cujos recursos permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, podendo ser utilizados pela Securitizadora para arcar com as despesas recorrentes da Operação, devidamente identificadas no Anexo VI da CCB;

“Fundo de Juros”:

Composto pela retenção do Valor de Cessão no montante de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), cujos recursos serão transferidos para a Conta Vinculada, e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, podendo ser utilizados pela Securitizadora para arcar com o pagamento de juros dos CRI;

“Fundo de Obra”:

Composto pela retenção do Valor de Cessão no montante de R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais), cujos recursos permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, podendo ser utilizados pela Securitizadora caso o valor previsto para liberação em determinada Data de Liberação (conforme definido na CCB), conforme cronograma indicado no Anexo IV à CCB (**“Cronograma de Liberação”**), seja insuficiente para o pagamento de despesas necessárias à consecução das obras do Empreendimento Alvo conforme apurado no Relatório para Liberação das Parcelas (conforme definido na CCB);

“Fundo de Reserva”:

Composto pela retenção do Valor de Cessão no montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), cujos recursos permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, podendo ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes de, e necessárias para, a estruturação, gestão, viabilização da emissão e

distribuição de CRI, inclusive aquelas indicadas no Anexo VI da CCB e na cláusula décima terceira do Termo de Securitização;

- “Fundos”:** O Fundo de Despesas, o Fundo de Juros o Fundo de Obra e o Fundo de Reserva, quando designados de forma conjunta;
- “Garantias”:** A Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obra e o Fundo de Despesas;
- “Hipoteca”:** A hipoteca em primeiro, único e especial grau, constituída pela Devedora sobre a fração ideal de 97,1990% (noventa e sete, mil novecentos e noventa décimos de milésimos por cento) do Imóvel, descrito no Anexo II à CCB, representativa da futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II.1 da CCB instituída na CCB em favor da Cedente em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);
- “IPCA/IBGE”:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Instrução CVM nº 414”:** Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
- “Instrução CVM nº 476”:** Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
- “Investidores Profissionais”:** São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
- “Investidores Qualificados”:** São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
- “JUCESP”:** Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- “Juros Remuneratórios CRI”:** A taxa de juros remuneratórios de 11% (onze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo;
- “Lei nº 6.404/76”:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as

sociedades por ações;

“Lei nº 9.514/97”:

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”:

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“MDA”:

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

“Obrigações Garantidas”:

Todas as obrigações, principais e acessórias, relativas (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de até R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do

artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

<u>“Prazo de Colocação”:</u>	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
<u>“Resgate Antecipado”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
<u>“Resolução CVM nº 17”:</u>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Resolução CVM nº 30”:</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>“Servicer” ou “Agente de Espelhamento”:</u>	CESAR AUGUSTO SOARES , com nome fantasia de INNOVAR SERVIÇOS , empresário individual, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 726, conjunto 1.303, no bairro de Bela Vista CEP 01.310-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.031.289/0001-13 , ou por outra empresa que venha a ser indicada pela Emissora;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Significa o presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da BSI Securitizadora S.A</i> referente à emissão de CRI;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os detentores dos CRI;
<u>“Valor de Cessão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo

de Securitização; e

“Valor Nominal Unitário”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.0, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.

“Vx Informa”: Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 14ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.0 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em

nenhuma hipótese;

- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;
- (f) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (g) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiadas junto à Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do 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 do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, é de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Valor de Cessão").

2.8.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão e da CCB,

após deduzidos os seguintes valores:

- (i) retido o montante de R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Obra”), para a composição inicial do Fundo de Obra, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora caso os recursos líquidos do Valor do Crédito previstos para liberação em determinada Data de Liberação, conforme Cronograma de Liberação indicado no Anexo IV da CCB, sejam insuficientes para o pagamento de despesas necessárias à consecução das obras do Empreendimento Alvo conforme apurado no Relatório para Liberação das Parcelas;
- (ii) retido o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para a composição inicial do fundo de despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes de, e necessárias para, a estruturação, gestão, viabilização da emissão e distribuição de CRI, inclusive aquelas indicadas no Anexo VI da CCB;
- (iii) retido o montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para a composição do Fundo de Reserva, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes de, e necessárias para, a estruturação, gestão, viabilização da emissão e distribuição de CRI, inclusive aquelas indicadas no Anexo VI da CCB e na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
- (iv) retido o montante de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Juros”) para a composição inicial do Fundo de Juros, em garantia do pagamento de juros dos CRI por período equivalente a 6 (seis) meses, sendo certo que referido valor será transferido para a Conta Vinculada, devendo permanecer retido até a liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora para pagamento dos juros dos CRI, observada as demais disposições previstas na CCB e demais Documentos da Operação;
- (iii) descontado o valor de R\$ R\$ 1.007.483,55 (Um Milhão, Sete Mil, Quatrocentos e Oitenta e Três Reais e Cinquenta e Cinco Centavos), acrescidos dos impostos e/ou tributos aplicáveis, para o pagamento das despesas flat, previstas no Anexo VI da CCB (“Custos Flat”).

2.8.2. De acordo com os termos da CCB e após o recebimento pela Devedora da totalidade do Valor de Cessão, líquido dos descontos e retenções acima apontados, as obrigações de pagamento do Valor de Cessão pela Emissora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Emissora e ao Cedente por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na conta corrente de titularidade da Devedora a ser por ela indicada serão considerados como recibos.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.0. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 1ª (primeira);
- (b) **Série:** 14ª (décima quarta);
- (c) **Quantidade de CRI:** 8.500 (Oito mil e quinhentos);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 8.500.000,00 (Oito Milhões e Quinhentos Mil Reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** IPCA/IBGE;
- (g) **Juros Remuneratórios CRI:** taxa de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a ser calculada conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 12 de agosto de 2021;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Prazo de vencimento:** 1.795 (Um mil, setecentos e noventa e cinco) dias, vencendo-se, portanto em 12 de julho de 2026;
- (o) **Garantias:** Aval, Fundo de Obra, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Juros, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca, Cessão Fiduciária;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Forma:** escritural; e
- (r) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;

3.1 Aprovação societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base em reunião realizada em 15 de agosto de 2014 em que foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo de 18 de setembro de 2014, em sessão de 18 de setembro de 2014, sob o nº 378.837/14-0, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 08 de outubro de 2014, e no jornal Gazeta de São Paulo, na edição de 08 de outubro de 2014.

3.2 Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos relacionados com a Emissão; (ii) formação do Fundo de Obra; (iii) formação do Fundo de Despesas; e (iv) pagamento à Cedente do Valor da Cessão, após descontados os valores de (i) a (iii).

3.3 Destinação de Recursos da CCB. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados exclusivamente para financiamento imobiliário, sendo certo que os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados à construção e desenvolvimento pela Devedora do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX deste Termo ("Cronograma Indicativo").

3.3.1. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI, ressalvado que até a Data de Vencimento Final, deverá ser comprovada a correta destinação dos recursos do presente financiamento imobiliário.

3.3.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.3. acima, deverá ser encaminhado, semestralmente, a partir da Data de Emissão desta Cédula, até o último dia dos meses de fevereiro e agosto pela Devedora, à Securitizadora e para o Agente Fiduciário, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo X ("Relatórios de Destinação de Recursos") descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo e dos relatórios de medição de obras do Empreendimento Alvo referente ao semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, a Devedora, nos termos dispostos na CCB, autorizou a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, seja por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, seja, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB, até o esgotamento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

3.3.2.1. A Emitente declara que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emitente.

3.3.2.2. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos para as empresas controladas pela Emitente, por meio de aumento de capital.

3.3.3. Caso ocorra o resgate antecipado total dos CRI ou o seu vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.3.4. A Devedora se obrigou, nos termos da CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI, acrescido (i) da remuneração da CCB calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

3.3.5. Na hipótese de a Devedora não utilizar os recursos concedidos em razão da emissão da CCB exclusivamente conforme a destinação prevista na cláusula 3.3 acima, ou caso, a critério do Cedente, do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora a documentação apresentada pela Devedora não comprove tal destinação, a Devedora responderá por todos os tributos e encargos, inclusive moratórios, que vierem a incidir sobre o crédito objeto da CCB, especialmente, mas não se limitando, ao IOF, devidamente corrigido e acrescido dos encargos incidentes, que deverá ser pago pela Devedora ao Cedente e/ou à Securitizadora, conforme o caso, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar de solicitação por escrito do Cedente e/ou da Securitizadora nesse sentido, conforme o caso.

3.3.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Cedente e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização de qualquer valor do crédito obtido com a CCB não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos da CCB; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n° 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora se responsabilizou, conforme previsto na CCB, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Cedente ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso.

3.3.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora assumirá 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 ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, 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 Relatório Semestral.

3.3.8. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora,

a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

3.3.9. Sempre que solicitado pela Cedente, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, fiscalizadoras, reguladores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal e Comissão de Valores Mobiliários, a Devedora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos da CCB, em até 15 (quinze) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio da apresentação dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.3.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor do Crédito (conforme definido na CCB).

3.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.5. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Profissionais”).

3.6. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*, em vigor desde 03 de junho de 2019 e das normas estabelecidas nas *Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.7. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram aos CRI.

3.8. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.9. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.10. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.11. abaixo.

3.11. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta dos CRI à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.12. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.11. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.13. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. O prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação das Debêntures não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.13.3. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.14. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em única parcela, à vista, no montante de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) após o atendimento das Condições Precedentes Desembolso, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, desde a Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta Vinculada, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1 Para tanto, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o Servicer se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório contemplando a apuração dos recursos arrecadados na Conta Vinculada no mês imediatamente anterior, nos termos previstos no Contrato Master Servicer e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da respectiva data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VN \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido), atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE no mês anterior, disponível no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k ;

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

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

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

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

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

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

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas deste Termo de securitização.

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

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

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

5.3 Juros Remuneratórios. Os juros remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a Data de Integralização, serão equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios CRI”, calculados *pro rata temporis*, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da Data de Integralização, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Taxa = 11,0000 (onze inteiros);

dcp: conforme definido acima; e

dct: conforme definido acima.

5.4 Amortização Programada. O pagamento da Amortização dos CRI será realizado conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização ("Amortização Programada"), e conforme fórmula abaixo:

$$AMi = SDA \times Tai$$

Onde:

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

SDA = conforme definido no item 5.2, acima.

Tai = Taxa de amortização para o período em específico, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo II desta CCB.

5.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que (i) mensalmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os recursos decorrentes da arrecadação ordinária e extraordinária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de modo que 100% (cem por cento) dos recursos que excederem a respectiva parcela mensal das Obrigações Garantidas e do Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), deverão ser direcionados à amortização antecipada da CCB, e consequentemente os CRI, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) em qualquer Data de Verificação, o Índice de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) seja descumprido e, no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora não efetue depósito na Conta Vinculada de modo a restabelecê-lo, a CCB, e consequentemente os CRI, deverá ser amortizada com os recursos decorrentes do recebimento ordinário até que o Índice de Garantia seja restabelecido; ou ainda (iii) caso seja constatado a qualquer tempo pela Securitizadora, que o montante dos Fundos é

equivalente ao Saldo Devedor da CCB, deverá ser realizada a Amortização Extraordinária Compulsória total da CCB e consequentemente dos CRI, em montante equivalente, independente de prévia comunicação à Devedora (“Amortização Extraordinária”).

6.2. Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese de (i) ser constatada a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Automático ou a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 6.1 da CCB e, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, uma vez convocada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI especificamente para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB, (a) referidos Titulares dos CRI deliberarem favoravelmente ao vencimento antecipado da CCB; ou (b) não haver quórum de instalação suficiente para referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, ou ainda, não haver quórum de deliberação suficiente para a mesma; e/ou (ii) a Devedora exercer a prerrogativa de pagamento antecipado facultativo que lhe foi conferida no âmbito da CCB, por meio da qual a Devedora poderá pagar antecipadamente, de forma parcial ou total, o saldo do valor do crédito da CCB, acrescido da Remuneração, sendo que (i) até a data de obtenção do Habite-se, será acrescido de um prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor a ser amortizado; e (ii) após a data de obtenção do Habite-se, não haverá acréscimo de prêmio sobre o valor a ser amortizado (“Pagamento Antecipado CCB”).

6.3. Com relação ao item (ii) da Cláusula 6.2 acima, uma vez recebida a notificação prevista na Cláusula 4.7.1 da CCB pela Securitizadora, a mesma deverá, promover o resgate antecipado dos CRI, de forma parcial ou total, observada a proporção em que houver sido promovido o Pagamento Antecipado CCB, sendo certo que a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI sobre a notificação mencionada em até 5 (cinco) dias de seu recebimento.

6.4. Fica expressamente estabelecido que, em caso de Pagamento Antecipado CCB parcial, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado CCB parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado CCB.

6.5. O Pagamento Antecipado CCB parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

6.6. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (i) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI à época, caso seja resgate antecipado, ou (ii) de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da remuneração devida desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior até a data do resgate antecipado ou da Amortização Extraordinária.

6.7. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário uma nova tabela, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

6.8. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizada(o) com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário sobre a realização do evento no prazo

de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data pretendida para este.

6.9. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS

7.1 A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

7.2 Fundo de Obra: Conforme indicado na Cláusula 2.8.1 acima será formado o Fundo de Obra. O Fundo de Obra nunca poderá ser inferior ao Valor Mínimo Fundo de Obra. Caso o Fundo de Obra fique, a qualquer tempo, abaixo do Valor Mínimo Fundo de Obra, o mesmo deverá ser recomposto com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que excederem a parcela mensal dos CRI vincenda, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, desde que não tenha sido verificado pelo Agente de Espelhamento qualquer descumprimento do Índice de Garantia. Caso o excedente dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente seja insuficiente para a recomposição do Valor Mínimo Fundo de Obra, o Fundo de Obra deverá ser recomposto pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação lhe encaminhada pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

7.3 Fundo de Despesas: Conforme indicado na Cláusula 2.8.1 acima será formado o Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Devedora se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto sempre que o valor disponível no Fundo de Despesas ficar inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que tal recomposição será feita com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Contrato de Cessão Fiduciária. Caso o excedente dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para a recomposição, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação lhe encaminhada pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

7.4 Fundo de Juros: Conforme indicado na Cláusula 2.8.1 acima será formado o Fundo de Juros. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Devedora se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Juros. O Fundo de Juros deverá ser recomposto sempre que o valor disponível no Fundo de Juros ficar inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Juros, sendo que tal recomposição será feita com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Contrato de Cessão Fiduciária. Caso o excedente dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para a recomposição, o Fundo de Juros deverá ser recomposto pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação lhe encaminhada pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta Vinculada, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

7.4.1 Aplicações Financeiras. Os recursos retidos nos Fundos, enquanto não liberados em favor da Devedora, conforme o caso, poderão, a critério da Securitizadora, serem aplicados em certificados de depósito bancário ou em cotas de fundos de investimento referenciados ou fundos de investimento de renda fixa, de liquidez diária e baixa exposição de risco, visando uma rentabilidade adequada a tais recursos, emitidos e administrados, respectivamente, pela Instituição Financeira detentora da Conta do Patrimônio Separado e da Conta Vinculada, sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados, de titularidade da Devedora. Após a quitação das Obrigações Garantidas, o saldo remanescente dos Fundos será transferido à Devedora, líquido dos tributos eventualmente incidentes.

7.5 Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída em favor das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão arrecadados na Conta Vinculada.

7.6 Durante todo o prazo de vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o dia 15 (quinze) de cada mês ou até o Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil (“Data de Verificação”), o Agente de Espelhamento realizará a verificação do Índice de Garantia (definido na CCB), com base na apuração dos valores arrecadados na Conta Vinculada entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior e nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários que lhe forem disponibilizadas pela Devedora.

7.7 Caso em qualquer Data de Verificação, o Índice de Garantia Cessão Fiduciária não seja atendido, a Securitizadora, com base na verificação realizada pelo Servicer, notificará a Devedora, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, para que deposite recursos próprios na Conta Vinculada de modo que o Índice de Garantia seja restabelecido. Caso não se proceda ao aporte mencionado, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente de forma compulsória em montante suficiente para que o Índice de Garantia seja restabelecido, ocasião em que, como consequência, a Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária prevista no item (ii) da Cláusula 6.1 acima.

7.8 Alienação Fiduciária de Quotas: os Avalistas constituirão, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

7.9 Hipoteca: hipoteca em primeiro, único e especial grau sobre a fração ideal de 97,1990% (noventa e sete, mil novecentos e noventa décimos de milésimos por cento) do Imóvel, descrito no Anexo II à CCB, representativa das futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II.1 da CCB instituída na CCB em favor da Cedente.

7.10 Aval: o aval prestado pelos Avalistas na CCB, onde se constituiu principal pagadora, responsabilizando-se individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalista, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos nos termos da CCB, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora na CCB, obrigando-se a honrar a garantia prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

8.3.1. A Emissora declara 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.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados

por tipo e natureza de ativo; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (xi) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foi contratado o Servicer para avaliar os Contratos Imobiliários, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

8.9. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever

- de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
 - (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (d) desta cláusula 8.9; e
 - (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pela Conta Vinculada, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

9.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Vinculada e/ou na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Vinculada e/ou na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.

9.7. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM

nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.9 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obra, caso necessário; e
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (d) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Juros, caso necessário;
- (e) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios do CRI;
- (g) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (h) Amortização extraordinária dos CRI, se houver;

9.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e/ou na Conta Vinculada sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

9.10. Prejuízos ao Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.11. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

9.12. Investimentos Autorizados: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão, a critério da Emissora, ser aplicados em Aplicações Financeiras, conforme estabelecido na Cláusula 7.4.1 acima.

9.13. Fica desde já, certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Emissora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula 7.4.1 acima.

9.14. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e) 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou

integrante do mesmo grupo da Emissora;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

- (m) comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/16.

10.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, (i) parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(ii) parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (i) acima será cobrada à título de “Abort Fee”.

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

10.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

10.7. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

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

10.9. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

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

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

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

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

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

10.15. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos

da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

10.16. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

10.17. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

10.18. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.7 e da Cláusula 10.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.19. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

10.21. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.22. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.23. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto

de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.24. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Lei nº 9.514/97.

11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitado o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, observado que a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.2 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97.

12.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Diretor da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

12.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) realização de qualquer Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (xi) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia

Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

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

12.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

12.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Taxa de Administração: A Taxa de Administração será devida pela Devedora, ou com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI, observado os termos e condições dispostos na Cláusula 13.1.1 e seguintes.

13.1.1. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração no valor mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulado do IPCA/IBGE, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI ("Taxa de Administração"). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será acrescida de 100% (cem por cento) no valor, se ocorrer o Vencimento Antecipado dos CRI e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente. A Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e no caso de inadimplemento desta será arcado pelo Patrimônio Separado.

13.1.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração,

e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

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

13.1.4. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, pela atuação da Emissora na execução das garantias e em toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, através dos recursos do Fundo de Reserva, equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcela única, e R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicado incluindo, mas não se limitando, à (a) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução de garantias; (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.1.5. Os custos com notificações, emissão de certidões judiciais e /ou fiscais, em razão da Reestruturação prevista na cláusula 9.8.4 acima, quando para defesa dos interesses dos Investidores, serão suportados pelos recursos do Fundo de Reserva.

13.1.6. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições

essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao Vencimento Antecipado dos CRI.

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

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

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

13.1.10. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente,

da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Servicer;
- (j) a remuneração devida ao Custodiante, Escriturador, Agente Fiduciário, Contador do Patrimônio Separado, Auditor do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (k) as despesas referentes à manutenção da Conta do Patrimônio Separado e da Conta Arrecadadora;
- (l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI;
- (m) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta; e
- (n) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão.

13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. e 13.2 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e

prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

13.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (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 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada

desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em

que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

15.2 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro

CEP 09750-730, São Bernardo do Campo/SP

At.: Alexandre Ferreira / Amanda Melo/ Ricardo Carmo

Telefone: 11) 4330-9780 / 4330-9228

E-mail: ale@bsicapital.com.br / amanda.melo@bsicapital.com.br / ricardo@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar, Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo - SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados

independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados à CCB, os quais foram cedidos à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, representado pela CCI e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora;

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final;

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

(f) Risco de Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;

(g) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI;

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

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado;

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação;

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos;

(l) Risco da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações;

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária parcial ou resgate antecipado parcial ou total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações

no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI;

(s) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

(t) A integralização dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas na CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI;

(u) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada pelo assessor legal: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, objeto da Hipoteca no âmbito da CCB, aos seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos, à Devedora, e os Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimento Alvo. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o imóvel hipotecado, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. Não foram objeto de análise pelo assessor legal os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

(v) Risco de Insuficiência do Fundo de Despesas: Caso seja necessária a utilização do do Fundo de Despesas para o pagamento de despesas não é possível garantir que haverá recursos suficientes nos referidos fundos para a complementação de outros valores, caso necessário;

(w) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(x) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pelo Servicer. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança pela Servicer, o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI;

(y) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

(z) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias e do Contrato de Cessão: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Adicionalmente, o Contrato de Cessão igualmente se encontra pendente de registro perante os cartórios registro de títulos e documentos competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias.

(aa) Risco relacionado a ausência de registro Hipoteca: Na presente data, a garantia de Hipoteca outorgada no âmbito da CCB não se encontra devidamente formalizada, na medida em que a CCB não foi registrada no cartório de registro de imóveis competente. O prazo para obtenção do referido registro encontra-se especificado na CCB, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias, que poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a esta garantia.

(bb) Riscos relacionados à baixa do ônus existente sobre parte das unidades do Empreendimento Alvo.

Consta sobre as futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, a alienação fiduciária de imóvel em favor do Embracon Administradora de Consórcio Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.113.812/0001-23, cujo ônus deverá ser liberado para constituição da Hipoteca do Imóvel Garantia (“Ônus Existente”). Caso a baixa do Ônus Existente não seja realizada, poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a esta garantia.

(cc) Riscos de Atraso na Construção. O Empreendimento Alvo ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e a Cessão Fiduciária.

(dd) Risco de Nunciação de Obra Nova. No âmbito da auditoria jurídica foi identificada a existência de Ação de Nunciação de Obra Nova, processo nº 5000829-19.2020.8.13.0498, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Perdizes, na qual a autora persegue (i) paralisação da obra do Empreendimento Alvo para apuração de danos; ou (ii) reparação de danos e remoção da autora com obrigação da construtora de lhe pagar aluguel. Negado pelo Juízo de primeira instância o pedido liminar para paralisação da obra, o feito encontra-se aguardando audiência de conciliação inaugural designada para 03/09/2021, de tal modo que, até que haja decisão definitiva no processo, eventual determinação de suspensão da obra poderá interferir na sua realização. Na ocorrência de paralisação da obra, total ou parcial, poderá gerar impactos adversos aos Titulares dos CRI e afetar o cronograma de pagamentos dos CRI.

(ee) Riscos identificados na conclusão da Auditoria Jurídica. No âmbito da Auditoria Jurídica realizada com Data Base de 02 de agosto de 2021 (“Data Base”), foi identificada a seguinte pendência que poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI: (i) foi disponibilizada a certidão conjunta positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e Previdenciária, expedida pela PGFN, da Devedora, por existência de débitos em atraso referentes à tributos IRPJ; CSLL; PIS/PASEP E COFINS, cujos parcelamentos totalizam o valor de aproximadamente R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).

(ff) Risco de Certidões vencidas após o encerramento da Auditoria Jurídica. A realização e encerramento da auditoria teve como Data Base o dia 04 de agosto de 2021. Em razão do decurso do tempo entre o encerramento da auditoria jurídica e a Data de Emissão dos CRI algumas certidões obtidas encontram-se com prazo de validade vencido ou em vias de vencer. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas após o encerramento da auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(gg) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos

Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

(hh) Risco de Partes relacionadas: A Devedora e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico, na medida em que os Avalistas são os sócios da Devedora. Assim sendo, a situação econômico-financeira de alguma das Partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na situação econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

(ii) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e executabilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Securitizadora S.A, celebrado em 12 de agosto de 2021)

BSI SECURITIZADORA S.A

Emissora

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor
CPF: 167.780.268-55

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor
CPF: 181.740.688-48

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procurador
CPF/ME nº 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procurador
CPF/ME nº 396.270.368-38

TESTEMUNHAS:

Nome: Amanda Oliveira de Melo
CPF/ME: 479.623.408-00

Nome: Karin Ruthes
CPF/ME: 989.148.040-20

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021
Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				São Bernardo do Campo, 12 de agosto de 2021			
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 11.257.352/0001-43							
ENDEREÇO: Rua José Versolato, nº 111, Centro							
COMPLEMENTO	Sala 2126	CIDADE	São Bernardo do Campo	UF	SP	CEP	09.750-730
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: NOVO CONCEITO - INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA							
CNPJ: 32.113.967/0001-76							
ENDEREÇO: Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 387, Sala 01, Andar 1, Bairro Centro							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Perdizes	UF	MG	CEP	38.170-000
4. GARANTIAS - Aval e Hipoteca							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.							
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 61500067-3 - Financiamento Imobiliário (“CCB”), em 12 de agosto de 2021, por meio da qual a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: o empreendimento imobiliário denominado “Edifício Dubai Residence”, localizado na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, cuja incorporação encontra-se registrada no R-5 da matrícula nº 16.907 do Ofício de Registro de Imóveis de Perdizes, Estado de Minas Gerais, em 02 de maio de 2019.							
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				11 de setembro de 2021.			
6.2 PRAZO DE VENCIMENTO				1.795 (mil setecentos e noventa e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão			
6.3 DATA DE VENCIMENTO FINAL				11 de julho de 2026.			
6.4 VALOR PRINCIPAL				R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.			
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				IPCA			
6.6 JUROS REMUNERATÓRIOS				11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta dias);			

6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme abaixo;
6.8 LOCAL DE PAGAMENTO	São Bernardo do Campo, SP.
6.9 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI					
Série Senior - 14º					
Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	% AM
Emissão	12/08/2021	Não	Não	Não	0,0000%
1	12/08/2021	Não	Não	Não	0,0000%
2	12/09/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/10/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/11/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
5	12/12/2021	Sim	Não	Não	0,0000%
6	12/01/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/02/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
8	12/03/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/05/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/06/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/07/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
13	12/08/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
14	12/09/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
15	12/10/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
16	12/11/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
17	12/12/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/01/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
20	12/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
21	12/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
22	12/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
23	12/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
24	12/07/2023	Sim	Não	Sim	25,0000%
25	12/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
28	12/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
29	12/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
30	12/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
31	12/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%

32	12/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
33	12/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
34	12/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
35	12/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
36	12/07/2024	Sim	Não	Sim	25,0000%
37	12/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
38	12/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
39	12/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
41	12/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
42	12/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
44	12/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
45	12/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
46	12/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
47	12/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
48	12/07/2025	Sim	Não	Sim	25,0000%
49	12/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
50	12/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
51	12/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
52	12/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
53	12/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
54	12/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
55	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
56	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
57	12/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
58	12/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
59	12/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
60	12/07/2026	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

BSI SECURITIZADORA S.A
Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Declaração da Instituição Custodiante

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, emitida pela **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da BSI Securitizadora S.A*, firmado em 12 de agosto de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Declaração do Coordenador Líder

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 14ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de
agosto de 2021

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020- São Paulo/ Estado: São Paulo CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga RG nº 15461802000-3 SSP/MA CPF nº: 009.635.843-24 E-mail: eq@vortex.com.br

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 1ª (primeira) Número da Série: 14ª (décima quarta) Emissor: BSI SECURITIZADORA S.A Quantidade: 8.500 (oito mil e quinhentos) Forma: Nominativa e escritural
--

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 DE AGOSTO DE 2021

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	CRA017002GX	35.000.000,00	35	IPCA + 8,00 %	1	3	24/04/2017	12/03/2025	REDENTOR	Inadimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	17E1689386	24.000.000,00	48	IPCA + 8,00 %	1	4	18/05/2017	18/05/2022	JP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	17I0903641	16.000.000,00	32	IPCA + 8,00 %	1	5	25/09/2017	25/09/2021	POLLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	21G0613844	50.000.000,00	50.000	IPCA + 10,50 %	1	11	20/07/2021	20/07/2025	CHEMIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	21G0613884	43.000.000,00	43.000	IPCA + 10,50 %	1	12	20/07/2021	20/07/2025	CHEMIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo

CRI	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	21G0613961	12.000.000,00	12.000	IPCA + 10,50 %	1	13	20/07/2021	20/07/2025	CHEMIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
-----	--------------------------------------	------------	---------------	--------	----------------	---	----	------------	------------	--------	------------	--

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI
SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 DE AGOSTO DE 2021

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1
Empreendimento Imobiliário

Empreendimento “Condomínio Dubai Residence” (Incorporação em R.5)

DESCRIÇÃO:

“Um terreno urbano situado na Avenida Gercino Coutinho, no centro, nesta cidade e comarca de Perdizes/MG, constituído pelo Lote A, com área de 2.173,83m², confrontando pela frente com a referida via pública, numa extensão de 42,66 metros; pela direita, com a Avenida Agripino Velasco de Castro numa extensão de 27,16 metros; pela esquerda, com a Rua Adolfo Portela, numa extensão de 14,61 metros e pelos fundos, com propriedade Orlando Antônio Xavier e outros João Custódio da Silva, numa extensão de 70,49 metros e com propriedade de Maria Auxiliadora da Silva, numa extensão de 31,43 metros, totalizando a área de 2.173,83m². ”

Matrícula e Comarca: Matrícula nº 16.907 do Registro de Imóveis de Perdizes/MG

Registros anteriores: R4, R5, R7 e Av9 da Matrícula nº 8011, do Registro de Imóveis de Perdizes/MG.

Matrícula e Comarca: Matrícula nº 16.907 do Registro de Imóveis de Perdizes/MG

Inscrição Municipal: 543

Proprietário: NOVO CONCEITO - INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA, sociedade limitada, com sede na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 387, Sala 01, Andar 1, Bairro Centro, CEP 38.170-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.113.967/0001-76 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 312.1122693-4.

Título Aquisitivo: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de dezembro de 2018, às folhas 085/087, Livro 14-N, no 2º Tabelionato de Notas de Perdizes, Minas Gerais, pelo qual a Devedora adquiriu da Maria Amélia Cerqueira de Castro (CPF/ME nº 520.897.116-04) (objeto do R.01/M. 16.907, de 11 de dezembro de 2018).

Tabela 2
Cronograma Físico-Financeiro Indicativo das Despesas Futuras

#	Mês	Custo mensal	Avanço das obras	Avanço acumulado
0	jul/2021	R\$ 375.291,67	2,7%	60,4%
1	ago/2021	R\$ 450.629,03	3,2%	63,7%
2	set/2021	R\$ 636.182,16	4,6%	68,2%
3	out/2021	R\$ 605.489,16	4,3%	72,6%
4	nov/2021	R\$ 763.139,56	5,5%	78,0%
5	dez/2021	R\$ 597.118,34	4,3%	82,3%
6	jan/2022	R\$ 650.133,52	4,7%	87,0%
7	fev/2022	R\$ 513.410,16	3,7%	90,6%
8	mar/2022	R\$ 477.136,62	3,4%	94,1%
9	abr/2022	R\$ 372.501,40	2,7%	96,7%
10	mai/2022	R\$ 316.695,94	2,3%	99,0%
11	jun/2022	R\$ 72.547,09	0,5%	99,5%
12	jul/2022	R\$ 58.595,73	0,4%	99,9%
13	ago/2022	R\$ 4.185,41	0,0%	100,0%
14	set/2022	R\$ 4.185,41	0,0%	100,0%

ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI SECURITIZADORA S.A CELEBRADO EM 12 de agosto de 2021

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

Período de [•] a [•]:

NOVO CONCEITO - INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA, sociedade limitada, com sede na cidade de Perdizes, Estado de Minas Gerais, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 387, Sala 01, Andar 1, Bairro Centro, CEP 38.170-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.113.967/0001-76 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 312.1122693-4, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$ [•] ([•]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º [•] de sua emissão, para as seguintes atividades:

Denominação do Empreendimento	Endereço	Cartório/ Matrícula
Condomínio Dubai Residence	Avenida Gercino Coutinho, nº 120, Centro, Perdizes/M G, CEP 38.170-000	Matrícula nº 16.907 do Ofício de Registro de Imóveis de Perdizes, Estado de Minas Gerais

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total do lastro utilizado
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

Pelotas, [•] de [•] de [•].

NOVO CONCEITO - INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA,

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/07D9-4C44-821B-33A5> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 07D9-4C44-821B-33A5



Hash do Documento

1D68A76B962C0D12621E255F509465CD2B8E6923262C3359FA6547DB9DE52976

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 12/08/2021 é(são) :

- ☒ Karin Ruthes (Testemunha) - 989.148.040-20 em 12/08/2021 16:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitoria Guimaraes Havir (Na qualidade de representante de VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA) - 409.470.118-46 em 12/08/2021 15:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Tatiana Scarparo Araujo (Na qualidade de representante de VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA) - 396.270.368-38 em 12/08/2021 15:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Amanda Oliveira de Melo (Testemunha) - 479.623.408-00 em 12/08/2021 14:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandre Domingos Ferreira (Na qualidade de representante de BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A) - 181.740.688-48 em 12/08/2021 13:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Elson do Carmo (Na qualidade de representante de BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A) - 167.780.268-55 em 12/08/2021 13:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

