

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora”; e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário” e, quando denominado em conjunto com a Emissora, “Partes”;

**II – CONSIDERANDO QUE:**

- a) Em 25 de julho de 2017, as Partes firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), pelo qual foram emitidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, e aditado em 31 de outubro de 2017 (“CRI” e “Emissão”, respectivamente); e
- b) Em 11 de junho de 2018, às 10:00 horas, foi realizada a assembleia geral dos titulares dos CRI, na qual foi deliberado (i) a desvinculação de parte dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação aos CRI, correspondente à integralidade de 61 (sessenta e uma) parcelas dos aluguéis mensais, das parcelas 105 a 165, devidas a partir de 10 de julho de 2026 até 10 de julho de 2031; (ii) alteração da data de vencimento dos CRI decorrentes do item (i); e (iii) o compartilhamento das garantias da Alienação Fiduciária e do Fundo de Despesas, bem como da Conta Centralizadora, com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 18ª série da 1ª emissão da Emissora;

**FIRMAM** o presente “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora” (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições abaixo redigidos:

**III – CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DO PRIMEIRO ADITAMENTO**

- 1.1. 1.1. De acordo com o considerando (b) acima, as Partes pretendem incluir e alterar determinadas cláusulas, conforme Contrato consolidado previsto no Anexo I:

## CLÁUSULA SEGUNDA: RATIFICAÇÕES

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o presente Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, não se configurando novação ou alteração das obrigações.
- 2.2. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores.

## CLÁUSULA TERCEIRA: DEFINIÇÕES

- 3.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo.
- 3.2. Todos os termos definidos no presente Aditamento desde que conflitantes com termos já definidos no Termo, terão os significados que lhes são atribuídos neste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Curitiba, 11 de junho de 2018.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

r

(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado entre a Logos Companhia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 11 de junho de 2018)

*Ricardo Santos da Rosa*

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.  
Emissora

*Marcella S. Steinke*

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Agente Fiduciário

Marcella S. Steinke  
CPF: 215.876.598-40  
Procuradora

Testemunhas:

Nome:

RG nº

CPF/MF nº

Nome:

RG nº

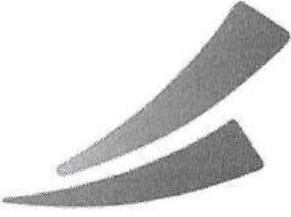
CPF/MF nº

**ANEXO I**

**CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA LOGOS COMPANHIA  
SECURITIZADORA S.A.**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

**LOGOS**   
SECURITIZADORA

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF nº 19.851.496/0001-35

11 de junho de 2018.

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"):

### I – PARTES

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as Garantias, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414, a Instrução CVM nº 476 e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Alienação Fiduciária</u> ":	A alienação fiduciária dos Imóveis outorgada pela Cedente e pela MPI à Emissora, com Condição Suspensiva, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia ao adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche;
" <u>ANBIMA</u> ":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
" <u>Área do Empreendimento</u> ":	Área de aproximadamente 84.600m <sup>2</sup> (oitenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados), delimitada por subdivisão do Imóvel 1, devidamente

	descrita no croqui constante do Contrato de Locação;
" <u>Assembleia Geral</u> ":	Tem o significado atribuído na Cláusula Treze deste Termo de Securitização;
" <u>BACEN</u> ":	Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso, nos termos aqui previstos;
" <u>Beneficiários</u> ":	O Patrimônio Separado da presente emissão e o patrimônio separado dos CRI 2ª Tranche, quando referidos em conjunto e em relação ao Compartilhamento de Garantia e o Patrimônio Separado dos CRI 21ª Série, enquanto o CRI 21ª Série não tiver sido quitado;
"CCI 1ª Tranche" ou "CCI":	Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de Emissão 1ª Tranche, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche;
"CCI 2ª Tranche":	Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de Emissão 2ª Tranche, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche;
" <u>Cedente</u> ":	A <b>PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI</b> , empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.460.195/0001-79, com sede na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Bairro Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná, CEP 83310-170;
" <u>CETIP</u> ":	<b>CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
" <u>CETIP 21</u> ":	Módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários;

“ <u>Compartilhamento de Garantia</u> ”:	O compartilhamento da Alienação Fiduciária e do Fundo de Despesas, conforme regulado no Contrato de Compartilhamento de Garantia;
“ <u>Condição Suspensiva</u> ”:	Considerando que parte dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche está vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 1ª emissão da Securitizadora, de tal sorte que com parte dos recursos do Valor de Cessão, a Cedente realizará a recompra da parte dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche que está vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 1ª emissão da Securitizadora e, por consequência, a Securitizadora realizará o resgate integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 1ª emissão da Securitizadora, de forma que os Créditos Imobiliários 2ª Tranche permanecerão integralmente livres e desembaraçados;
“ <u>Condição Suspensiva</u> ”	Em 30 de setembro de 2016, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários para a Emissora, a qual vinculou à uma operação de securitização correspondente à 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Emissora. Com parte dos recursos que serão pagos pela Emissora à Cedente, a título de Valor da Cessão, a Emissora realizará a recompra dos Créditos Imobiliários, e, por consequência, a Emissora realizará o resgate integral dos CRI 9ª e 10ª Séries (“Condição Suspensiva”), permanecendo os referidos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições previstas no item 2.3 do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas, para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de nº 2165-2, agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários, compartilhada com a 18ª Série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora e com os Créditos Imobiliários 21ª Série;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, firmado em 25 de julho de 2017, entre a Cedente, a MPI e a Emissora com o objetivo de constituir a Alienação Fiduciária, e aditado em 31 de outubro de 2017 e 11 de junho de 2018;
“ <u>Contrato de Cessão 1ª Tranche</u> ” ou “ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, firmado em 25 de julho de 2017 entre a Emissora, a Cedente, o Feador, a MPI e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, e aditado em 31 de outubro de 2017 e na presente data;
“ <u>Contrato de Cessão 2ª Tranche</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, firmado em 11 de junho de 2018 entre a Emissora, a Cedente, o Feador, a MPI e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pela CCI 2ª Tranche, foram cedidos

	pela Cedente à Emissora, com Condição Suspensiva;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A.”</i> , firmado em 25 de julho de 2017 entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;
<u>“Contrato de Compartilhamento de Garantia”:</u>	Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia firmado nesta data, entre a Emissora, a Premaoço e a MPI, por meio do qual foi regulado o compartilhamento da Alienação Fiduciária e do Fundo de Despesas entre os Beneficiários;
<u>“Contrato de Locação”:</u>	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-to-Suit “Novo Centro de Distribuição da Balaroti”</i> , firmado entre a Cedente, a Devedora, os Fiadores do Contrato de Locação e o Fiador, em 1º de julho de 2016, e aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017, por meio do qual (i) a Cedente se obrigou a construir o Empreendimento; e (ii) foi pactuada a subsequente locação do Empreendimento à Devedora, em caráter personalíssimo, pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da assinatura do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6 do Contrato de Locação, renováveis nos termos previstos no Contrato de Locação;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A <b>CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014;
<u>“Créditos Imobiliários 1ª Tranche” ou “Créditos Imobiliários”:</u>	100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação devidos pela Devedora, correspondente à integralidade de 104 (cento e quatro) aluguéis mensais, das parcelas 1 a 104, cujo primeiro pagamento é devido em 10 de novembro de 2017 e o último pagamento é devido em 10 de junho de 2026, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;
<u>“Créditos Imobiliários 2ª Tranche”:</u>	100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de

	<p>Locação devidos pela Devedora, correspondente à integralidade de 61 (sessenta e um) aluguéis mensais, das parcelas 105 a 165, cujo primeiro pagamento é devido em 10 de julho de 2026 e o último pagamento é devido em 10 de julho de 2031, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;</p>
<p>“Créditos Imobiliários 21ª Série”:</p>	<p>100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação devidos pela Devedora, correspondente à integralidade de 51 (cinquenta e um) aluguéis mensais, das parcelas 115 a 165, cujo primeiro pagamento é devido em 10 de maio de 2027 e o último pagamento é devido em 10 de julho de 2031; os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;</p>
<p>“CRI 1ª Tranche” ou “CRI”:</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>
<p>“CRI 2ª Tranche”:</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 18ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>
<p>“CRI Seniores”:</p>	<p>São os CRI da 19ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Catorze deste Termo de Securitização, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;</p>
<p>“CRI Subordinados”:</p>	<p>São os CRI da 20ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;</p>
<p>“CRI 21ª Série”:</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 21ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 21ª Série, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>

“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente e/ou da Devedora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Devedora e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pela Devedora e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora e/ou a Cedente; (iv) seja coligada com a Devedora e/ou com a Cedente; (v) detenha os CRI por conta da Devedora, da Cedente ou de qualquer forma represente a Devedora ou a Cedente;
“ <u>Cronograma Físico-Financeiro</u> ”:	Cronograma físico e financeiro para a construção do Empreendimento, conforme o Anexo VII deste Termo de Securitização;
“ <u>Custo de Administração</u> ”:	A remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i> ), conforme detalhada no item 10.4.1 abaixo, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	25 de julho de 2017;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Conforme definido no item 4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ”:	Conforme definido no item 14.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	A <b>BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Waldemar Kost, nº 701, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.044.618/0001-88;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da CETIP, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela CETIP;
“ <u>Documentos da Operação</u> ” ou “ <u>Documentos da Operação 1ª Tranche</u> ”:	Em conjunto (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Distribuição; e o (vi) Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Documentos da Operação 2ª Tranche</u> ”:	Em conjunto (i) a Escritura de Emissão 2ª Tranche; (ii) o Contrato de Cessão 2ª Tranche; (iii) o Termo de Securitização 2ª Tranche; (iv) o

	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Distribuição 2ª Tranche; e o (vi) Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
“Emissão”:	A presente 19ª e 20ª séries, da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitidos por meio do presente Termo de Securitização;
“Emissora”:	A <b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Empreendimento”:	O centro de distribuição sendo construído e instalado exclusivamente na Área do Empreendimento e sob medida para a Devedora e sob a sua orientação, para atender às suas necessidades operacionais e comerciais, na modalidade <i>built-to-suit</i> ;
“Empresa Avaliadora de Imóveis”:	A <b>SYDNEY MILLEN ZAPPA E CIA LTDA. – ME</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.471.132/0001-27, com sede na Rua José Loureiro, nº 603, cj. 401, Centro, CEP 80010-916, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná;
“Engenheiro Responsável”:	<b>CARLOS ALBERTO RUIZ PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO – ME</b> , com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Engenheiro Teodoro Sampaio, nº 111, CEP 81510-130, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.051.548/0001-59, ou outro engenheiro contratado pela Emissora para desempenhar funções semelhantes, e sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, para acompanhar a evolução das obras do Empreendimento, observado o disposto no Contrato de Cessão;
“Escriturador”:	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102;
“Escritura de Emissão 1ª Tranche” ou “Escritura de Emissão”:	O “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural”, firmado, em 25 de julho de 2017, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI 1ª Tranche foi emitida pela Cedente para representar o Crédito Imobiliário 1ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante, aditado em 31 de outubro de 2017 e na presente data, sendo denominado “2º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”;
“Escritura de Emissão 2ª Tranche”:	O “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural”,

	firmado, em 11 de junho de 2018, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI 2ª Tranche foi emitida pela Cedente para representar o Crédito Imobiliário 2ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;
“Eventos de Multa Indenizatória”:	Tem o significado atribuído no item 6.2.3 deste Termo de Securitização;
“Eventos de Recompra Compulsória Integral”:	Tem o significado atribuído no item 6.2.1 deste Termo de Securitização;
“Fiadores do Contrato de Locação”:	<b>(i) CASA FORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.963.743/0001-57, com sede na Rua Waldemar Kost, nº 701, sala 02, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; <b>(ii) HELIO BALAROTTI JUNIOR</b> , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.057.022-9 SSP/PR, inscrito sob o CPF/MF sob o nº 408.633.879-34 e <b>CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI</b> , brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.234.416-0 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 447.622.759-72, ambos domiciliados na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Jardim Santa Barbara, CEP 81540-260, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná;
“Fiador”:	<b>PAULO RICARDO DA SILVA</b> , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.921.700-0 SESP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.456.889-33, residente e domiciliado na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná;
“Fiança do Contrato de Locação”:	Garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores do Contrato de Locação em favor da Cedente, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do quadro III do Contrato de Locação;
“Fiança da Operação”:	Garantia fidejussória outorgada no Contrato de Cessão pelo Fiador em favor da Emissora, na condição de fiador e principal pagador de todas as Obrigações Afiançadas da Cedente;
“Fundo de Despesas”:	Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas (i) à administração do Patrimônio Separado, do patrimônio separado dos CRI 2ª Tranche e do patrimônio separado dos CRI 21ª Série, conforme definido abaixo; e (ii) para pagamento dos CRI 1ª Tranche, dos CRI 2ª Tranche e dos CRI 21ª Série, foi constituído Fundo de Despesas. O saldo do Fundo de Despesas corresponderá a, no mínimo, o valor de 1 (um) aluguel devido no âmbito do Contrato de Locação, apurado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, e recomposto conforme Ordem de Pagamento definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização. Para fins de manutenção do

	Fundo de Despesas o saldo do Fundo de Despesas deverá ser corrigido anualmente pelo índice previsto no Contrato de Locação. Sendo certo que a utilização e recomposição do Fundo de Despesas deverá sempre observar a proporção do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche, dos CRI 2ª Tranche e dos CRI 21ª Série.
" <u>Garantias</u> ":	As Garantias dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto;
" <u>Garantias dos Créditos Imobiliários</u> ":	A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação, quando definidas em conjunto;
" <u>IGP-M/FGV</u> ":	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>IGP-DI/FGV</u> ":	Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Imóveis</u> ":	Em conjunto o Imóvel 1, o Imóvel 2, os Imóveis 3 e os Imóveis 4;
" <u>Imóvel 1</u> ":	Terreno com área total de 198.446,95m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 89.570 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, localizado na Rua Henrique Gonzaga de Souza Neto, S/N, esquina com a Rua João Gomes Vieira e a Rua Ilo. Antoninho Mozer, bairro Jardim Cristal, CEP 83060-460, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações;
" <u>Imóvel 2</u> ":	Lote de terreno colonial nº 27 com área total de 24.200m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 27.682 do Registro Geral de Imóveis de Piraquara, localizado na cidade de Piraquara, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações;
" <u>Imóveis 3</u> ":	O imóvel de propriedade do Empreendimento Paranaguá Business Center SPE – LTDA., registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá, Paraná, sob a matrícula nº 20.478, na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações, especificamente as seguintes salas comerciais:  Os conjuntos comerciais denominados sob nºs. <b>401, 501 e 801</b> , serão do <b>TIPO 01</b> , e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 31,78m <sup>2</sup> , área de uso comum de 13,48m <sup>2</sup> , perfazendo a área correspondente ou global construída de 45,26m <sup>2</sup> , fração ideal do solo e partes comuns de 0,006118, quota do terreno de 6,36272m <sup>2</sup> , e ainda uma

área construída descoberta comum de 3,53m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 48,79m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **402, 502 e 802** serão do **TIPO 02**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 36,75m<sup>2</sup>, área de uso comum de 15,59m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 52,34m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,007075, quota do terreno de 7,35800m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 4,08m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 56,42m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **403, 503 e 803** serão do **TIPO 03**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 30,52m<sup>2</sup>, área de uso comum de 12,94m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 43,46m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,005875, quota do terreno de 6,110002, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,39m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 46,85m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **404, 504 e 804** serão do **TIPO 04**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 30,96m<sup>2</sup>, área de uso comum de 13,13m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída e 44,09m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,005960, quota do terreno de 6,19840m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,44m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 47,53m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **405, 505 e 805** serão do **TIPO 05**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 37,20m<sup>2</sup>, área de uso comum de 15,78m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 52,98m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,007162, quota do terreno de 7,44848m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 4,13m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 57,11m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **406, 506 e 806** serão do **TIPO 06**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 35,12m<sup>2</sup>, área de uso comum de 14,90m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 50,02m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,006762, quota do terreno de 7,03248m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,90m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 53,92m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **507 e 807** serão do **TIPO 07**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 47,40m<sup>2</sup>, área de uso comum de 20,10m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 67,50m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,009125, quota do terreno de 9,49000m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 5,26m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 72,76m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **508 e 808** serão do **TIPO 08**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 52,03m<sup>2</sup>, área de uso comum de 22,07m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 74,10m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,10017, quota do terreno de 10,41768m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 5,78m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 79,88m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob n.ºs. **509 e 809** serão do **TIPO 09**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 30,15m<sup>2</sup>, área de uso comum de 12,79m<sup>2</sup>, perfazendo a área

correspondente ou global construída de 42,94m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,005805, quota do terreno de 6,03720m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,35m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 46,29m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob nºs. **510 e 810** serão do **TIPO 10**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 28,39m<sup>2</sup>, área de uso comum de 12,04m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 40,43m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,005465, quota do terreno de 5,68360m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,15m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 43,58m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob nºs. **511 e 811** serão do **TIPO 11**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 34,21m<sup>2</sup>, área de uso comum de 14,51m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 48,72m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,006586, quota do terreno de 6,84944m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,80m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 52,52m<sup>2</sup>; Os conjuntos comerciais denominados sob nºs. **512 e 812** serão do **TIPO 12**, e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 29,75m<sup>2</sup>, área de uso comum de 12,62m<sup>2</sup>, perfazendo a área correspondente ou global construída de 42,37m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 0,005728, quota do terreno de 5,95712m<sup>2</sup>, e ainda uma área construída descoberta comum de 3,30m<sup>2</sup>, desta forma totalizando 45,67m<sup>2</sup>.

"Imóveis 4":

**APARTAMENTO Nº 801 (oitocentos e um)**, do Condomínio Edifício Residencial "SAN DIEGO", de propriedade do PAULO RICARDO DA SILVA - PREMOACO EIRELI - ME, com sede e foro na Rodovia João Leopoldo Jacomel nº 7.054, Guarituba, em Piraquara-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 11.460.195/0001-79; registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Paraná, sob a matrícula 69.355, com acesso pela Rua Pedro Moro Redeschi, sob número predial 96; localizado no oitavo pavimento do edifício, de frente e à direita de quem da rua olha o edifício; com área privativa de 125,98 m<sup>2</sup>; área comum de 29,7668 m<sup>2</sup>; área total de 155,7468m<sup>2</sup>; fração ideal do solo de 0,01900 e quota de terreno de 26,9847m<sup>2</sup>; estando vinculada a esta unidade: a Vaga de Garagem nº 57 A/B/C, localizada no primeiro pavimento do edifício, com capacidade para estacionamento de três veículos de passeio de pequeno porte, com o terceiro bloqueando os dois primeiros; com área privativa de 40,90 m<sup>2</sup>; área comum de 9,6639 m<sup>2</sup>; área total de 50,5639m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,006180 e quota de terreno de 8,7607 m<sup>2</sup>; perfazendo assim, o total de área privativa de 166,88m<sup>2</sup>; área comum de 39, 4307 m<sup>2</sup>; área total de 206, 3107 m<sup>2</sup>; fração ideal do solo de 0,025180 e quota de terreno de 35,7454m<sup>2</sup>; construído sobre o lote E-660 (resultante da unificação dos lotes nº 11 da quadra nº 08; e lote nº 08) da planta "SÃO PEDRO", situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 1.417,50 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: mede 37,80 metros de frente para a Rua Pedro Moro

Redeschi; pelo lado direito de quem olha da Rua Pedro Moro Redeschi, mede 37,30 metros, confrontando-se com Mário Gilberto Andriguetto; pelo lado esquerdo mede 37,50 metros, confrontando-se com o lote nº 10; na linha dos fundos mede 37,80 metros confrontando-se com Eduardo Ravaglio.- O referido lote possui perímetro 150,40 metros e situa-se no lado par da Rua para o qual faz frente, a 62,20 metros da Rua Barão Cerro Azul. IF 09.058.0030.000.01.

**APARTAMENTO Nº 903 (novecentos e três)**, do Condomínio Edifício Residencial "SAN DIEGO", de propriedade do **PAULO RICARDO DA SILVA - PREMOACO EIRELI - ME**, com sede e foro na Rodovia João Leopoldo Jacomel nº 7.054, Guarituba, em Piraquara-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 11.460.195/0001-79; registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Paraná, sob a matrícula **69.361**, com acesso pela Rua Pedro Moro Redeschi, sob número predial **96**; localizado no nono pavimento do edifício, de fundos e à esquerda de quem da rua olha o edifício; com área privativa de 129,70m<sup>2</sup>; área comum de 30,6458 m<sup>2</sup>; área total de 160,3458 m<sup>2</sup>; fração ideal do solo de 0,01960 e quota de terreno de 27,7816 m<sup>2</sup>; estando vinculadas a esta unidade: a **Vaga de Garagem nº 67**, localizada no primeiro pavimento do edifício, com capacidade para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte; com área privativa de 20, 00 m<sup>2</sup>; área comum de 4,7256m<sup>2</sup>; área total de 24,7256m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,003022 e quota de terreno de 4,2840 m<sup>2</sup>; e a **Vaga de Garagem nº 68**, localizada no primeiro pavimento do edifício, com capacidade para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte; com área privativa de 12,50 m<sup>2</sup>; área comum de 2,9535m<sup>2</sup>; área total de 15,4535m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,001889 e quota de terreno de 2,6775 m<sup>2</sup>; perfazendo assim, o total de área privativa de **162,20m<sup>2</sup>**; área comum de **38,3249 m<sup>2</sup>**; área total de 200,5249 m<sup>2</sup>; fração ideal do solo de 0,0245110 e quota de terreno de 34, 7431 m<sup>2</sup>; construído sobre o lote E-660 (resultante da unificação dos lotes nº 11 da quadra nº 08; e lote nº 08) da planta "**SÃO PEDRO**", situado no quadro urbano: desta Cidade e Comarca de **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR**, com área total de 1.417,50 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: mede 37,80 metros de frente para a Rua Pedro Moro Redeschi; pelo lado direito de quem olha da Rua Pedro Moro Redeschi, mede 37,30 metros, confrontando-se com Mário Gilberto Andriguetto; pelo lado esquerdo mede 37,50 metros, confrontando-se com o lote nº 10; na linha dos fundos mede 37,80 metros confrontando-se com Eduardo Ravaglio.- O referido lote possui perímetro 150,40 metros e situa-se no lado par da Rua para o qual faz frente, a 62,20 metros da Rua Barão Cerro Azul. IF 09.058.0030.000.01.

**APARTAMENTO Nº 1102 (um mil cento e dois)**, do Condomínio Edifício Residencial "SAN DIEGO", de propriedade do **PAULO RICARDO DA SILVA - PREMOACO EIRELI - ME**, com sede e foro na Rodovia João Leopoldo

	<p>Jacomel nº 7.054, Guarituba, em Piraquara-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 11.460.195/0001-79; registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Paraná, sob a matrícula <b>69.368</b>, com acesso pela Rua Pedro Moro Redeschi, sob número predial 96; localizado no décimo primeiro pavimento do edifício, de frente e à esquerda de quem da rua olha o edifício; com área privativa de 170,43 m<sup>2</sup>; área comum de 40, 2695 m<sup>2</sup>; área total de 210, 6995 m<sup>2</sup>; fração ideal do solo de 0,02580 e quota de terreno de 36,5059 m<sup>2</sup>; estando vinculadas a esta unidade; a <b>Vaga de Garagem nº 73 A/B</b>, localizada no primeiro pavimento, do edifício, com capacidade para estacionamento de dois veículos de passeio de pequeno porte, em linha; com área privativa de 27,90 m<sup>2</sup>; área comum de 6,5923 m<sup>2</sup>; área total de 34,4923 m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,004216 e quota de terreno de 5,9761 m<sup>2</sup>; a <b>Vaga de Garagem nº 74</b>, localizada no primeiro pavimento do edifício, com capacidade para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte; com área privativa de 13,50 m<sup>2</sup>; área comum de 3,1898 m<sup>2</sup>; área total de 16,6898 m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,002040 e quota de terreno de 2,8918 m<sup>2</sup>; e <b>Vaga de Garagem nº 75</b>, localizada no primeiro pavimento do edifício, com capacidade para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte; com área privativa de 14,00 m<sup>2</sup>; área comum de 3,3079 m<sup>2</sup>; área total de 17,3079 m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,002116 e quota de terreno de 2,9988 m<sup>2</sup>; perfazendo assim, o total de área privativa de <b>225,83 m<sup>2</sup></b>; área comum de <b>53,3595 m<sup>2</sup></b>; área total de <b>279,1895 m<sup>2</sup></b>; fração ideal do solo de <b>0,034172</b> e quota de terreno de <b>48,3726 m<sup>2</sup></b>; construído sobre o lote E-660 (resultante da unificação dos lotes nº 11 da quadra nº 08; e lote nº 08) da planta "<b>SÃO PEDRO</b>", situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca de <b>SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR</b>, com área total de 1.417,50 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: mede 37,80 metros de frente para a Rua Pedro Moro Redeschi; pelo lado direito de quem olha da Rua Pedro Moro Redeschi, mede 37,30 metros, confrontando-se com Mário Gilberto Andriguetto; pelo lado esquerdo mede 37,50 metros, confrontando-se com o lote nº 10; na linha dos fundos mede 37,80 metros confrontando-se com Eduardo Ravaglio.- O referido lote possui perímetro 150,40 metros e situa-se no lado par da Rua para o qual faz frente, a 62,20 metros da Rua Barão Cerro Azul. IF 09.058.0030.000.01.</p>
<p>"<u>Instituição Custodiante</u>":</p>	<p>A <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;</p>
<p>"<u>Instrução CVM nº 583</u>":</p>	<p>A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;</p>
<p>"<u>Instrução CVM nº 414</u>":</p>	<p>A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;</p>

<u>"Instrução CVM nº 476"</u> :	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>"Instrução CVM nº 554"</u> :	A Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que altera o conceito de investidor qualificado e cria a figura do investidor profissional;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Juros Remuneratórios CRI Seniores"</u> :	Tem o significado atribuído no item 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Juros Remuneratórios CRI Subordinados"</u> :	Tem o significado atribuído no item 5.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Juros Remuneratórios"</u> :	Os Juros Remuneratórios CRI Seniores e os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto;
<u>"Laudos de Avaliação"</u> :	Os laudos de avaliação dos Imóveis elaborados pela Empresa Avaliadora de Imóveis, nos termos do Anexo VIII do presente Termo de Securitização;
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"MDA"</u> :	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;
<u>"MPI"</u> :	A <b>MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.720.806/0001-01, com sede na Rua Manoel Alves Cordeiro, nº 255, CEP 83304-080, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná;
<u>"Multa Indenizatória"</u> :	A multa no valor necessário para liquidação do percentual correspondente do saldo devedor dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, na

	forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI;
<u>"Oferta Restrita"</u> :	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
<u>"Obrigações Afiançadas da Cedente"</u> :	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, àqueles devidos na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral ou de um Evento de Multa Indenizatória;
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Período de Carência"</u> :	O período de carência compreendido entre a Data de Emissão e o último dia antecedente à data do primeiro pagamento dos CRI, no qual não serão realizados pagamentos de amortização e de Juros Remuneratórios, qual seja, 14 de novembro de 2017, observado que tal período poderá ser reduzido conforme o disposto na Cláusula 5.4 abaixo;
<u>"Recompra Compulsória Integral"</u> :	A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
<u>"Recompra Facultativa"</u> :	Tem o significado atribuído no item 6.2.5 deste Termo de Securitização;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

“ <u>Resgate Antecipado Compulsório Integral</u> ”:	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa, na forma prevista neste Termo de Securitização;
“ <u>Saldo Remanescente do Valor da Cessão</u> ”:	Parcela do Valor da Cessão não paga com os recursos oriundos da integralização dos CRI e sujeita ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> );
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados conforme o caso, definidos nos termos da Instrução CVM nº 554, que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância de R\$ 44.973.000,00 (quarenta e quatro milhões, novecentos e setenta e três mil reais), nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Valor de Recompra</u> ”:	Valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos deste Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Integral.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Permanece vinculada à Emissão a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais já superaram a Condição Suspensiva, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 19ª e 20ª séries, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 41.028.000,00 (quarenta e um milhões, e vinte e oito mil reais), devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontra-se descrita no Contrato de Cessão.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, foi registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora está pagando à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, o qual já superou a Condição Suspensiva, e mediante negociação da CCI efetuada perante a CETIP.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

19ª Série – CRI Seniores	20ª Série – CRI Subordinados
1. Emissão 1ª;	1. Emissão 1ª;
2. Série 19ª;	2. Série 20ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 18.246.106 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cento e seis);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 7.819.760 (sete milhões, oitocentos e dezenove mil e setecentos e sessenta);
4. Valor Global da Série: R\$ 18.246.106,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cento e seis reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 7.819.760,00 (sete milhões, oitocentos e dezenove mil e setecentos e sessenta reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão;
6. Prazo: 2.700 (dois mil e setecentos) dias, a contar da Data de Emissão;	6. Prazo: 3.247 (três mil, duzentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo I-A, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de novembro de 2017 e o último em 15 de dezembro de 2024;	7. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo I-B, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de dezembro de 2024 e o último em 15 de junho de 2026;
8. Juros Remuneratórios: A taxa de juros aplicável aos CRI será equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over acrescida de 1,50% (um inteiro, e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias úteis, calculados conforme item	8. Juros Remuneratórios: A taxa de juros aplicável aos CRI será equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over acrescida de 9,40% (nove inteiros, e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias úteis, calculados

5.2 do Termo de Securitização;	conforme item 5.4 do Termo de Securitização;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios CRI Seniores: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Seniores, constante do Anexo I-A ao Termo de Securitização;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios CRI Subordinados: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Subordinados, constante do Anexo I-B ao Termo de Securitização;
10. Regime Fiduciário: Sim;	10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Garantias: A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação. Adicionalmente, para garantir o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e dos CRI será constituído o Fundo de Despesas;	11. Garantias: A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação. Adicionalmente, para garantir o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e dos CRI será constituído o Fundo de Despesas;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;	12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
13. Data de emissão: 25 de julho de 2017;	13. Data de emissão: 25 de julho de 2017;
14. Local de Emissão: Curitiba-PR;	14. Local de Emissão: Curitiba-PR;
15. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2024;	15. Data de Vencimento Final: 15 de junho de 2026;
16. Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I-A deste Termo de Securitização;	16. Taxa de Amortização: Taxa de Amortização Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I-B deste Termo de Securitização;
17. Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.	17. Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI foram depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada em regime de melhores esforços com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476.

3.3. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Instrução CVM nº 554.

3.4. Nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta foi informado pelo Coordenador Líder, à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, no caso de indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores.

3.4.1. A Oferta Restrita foi registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo segundo do Código ANBIMA, de 1º de agosto de 2016, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA conforme as diretrizes específicas expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, em vigor desde 31 de julho de 2015.

3.5. Os CRI foram subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, as seguintes declarações:

- a) Ciência de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- b) Ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) Declaração do Investidor, nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM nº 554/14.

3.6. A Oferta Restrita foi encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, sendo a referida comunicação encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e contendo as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476.

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

3.7.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. No caso de negociação entre investidores não qualificados, os CRI só poderão ser negociados após a obtenção do registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

3.8. Observado o item 3.7 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.9. Escrituração: Os CRI foram depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira na CETIP, e para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP, conforme previsto no item 3.2 acima.

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

3.10. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso.

#### CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI foram integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios calculados desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização ("Data de Integralização").

4.2. Forma de Integralização: A integralização foi realizada via CETIP.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI foram utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e constituição do Fundo de Despesas.

4.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão será utilizado para viabilizar a construção do Empreendimento.

#### CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL ATUALIZADO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR

5.1. Juros Remuneratórios CRI Seniores: Os juros remuneratórios dos CRI Seniores serão compostos por juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over, acrescida de sobretaxa ponderada exponencialmente equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula abaixo.

5.2. Valor Nominal dos CRI Seniores: A taxa de juros a incidir sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores será calculada da seguinte forma:

$$J = Vne \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$

em que:

J= Valor unitário de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, acumulado no período da série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, entre a Data de Emissão (inclusive) ou da última data de incorporação ou pagamento de juros (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

em que:

$n_{DI}$  = número de Taxas DI Over utilizadas, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI *Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

em que:

$DI_k$  = Taxa DI *Over*, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

*FatorSpread* = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

em que:

*Spread* = 1,5000 (um inteiro e cinquenta centésimos); e

$n$  = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, incorporação ou o último pagamento, conforme o caso (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), sendo “ $n$ ” um número inteiro.

Observações:

Para efeito da Taxa DI, será sempre considerado o índice com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação a data de cálculo.

A Taxa DI *Over* deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times FatorSpread)$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.3. Juros Remuneratórios CRI Subordinados: Os juros remuneratórios dos CRI Subordinados serão compostos por juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa

DI Over, acrescida de sobretaxa ponderada exponencialmente equivalente a 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula abaixo.

5.4. Valor Nominal dos CRI Subordinados: A taxa de juros a incidir sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Subordinados será calculada da seguinte forma:

$$J = Vne \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$

em que:

J= Valor unitário de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, acumulado no período da série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, entre a Data de Emissão (inclusive) ou da última data de incorporação ou pagamento de juros (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

em que:

$n_{DI}$  = número de Taxas DI Over utilizadas, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

em que:

$DI_k$  = Taxa DI Over, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

em que:

$Spread = 9,4000$  (nove inteiros e quarenta centésimos); e

$n$  = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, incorporação ou o último pagamento, conforme o caso (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), sendo “ $n$ ” um número inteiro.

Observações:

Para efeito da Taxa DI, será sempre considerado o índice com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação a data de cálculo.

A Taxa DI Over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator  $Spread$ ) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

#### 5.5. Cálculo da Amortização dos CRI Seniores:

$$AM_i = V_{ne} \times Ta_i$$

em que:

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

$V_{ne}$  = Conforme definido no item 5.2 acima;

$Ta_i$  = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI Seniores constante no Anexo I-A a este Termo de Securitização.

5.5.1. Os CRI Seniores serão amortizados de acordo com a tabela inicialmente constante do Anexo I-A a este Termo de Securitização, e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias.

#### 5.6. Cálculo da Amortização dos CRI Subordinados:

$$AM_i = V_{ne} \times Ta_i$$

em que:

AM<sub>i</sub>: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

V<sub>ne</sub> = Conforme definido no item 5.4 acima;

Ta<sub>i</sub> = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI Subordinados constante no Anexo I-B a este Termo de Securitização.

5.6.1. Os CRI Subordinados serão amortizados de acordo com a tabela inicialmente constante do Anexo I-B a este Termo de Securitização, e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias.

5.7. Ajuste por Conta do Pagamento dos Créditos Imobiliários: Tendo em vista que o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá ser antecipado dependendo da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, nos termos do Contrato de Locação, fica estabelecido que quando a primeira parcela do Crédito Imobiliário se tornar devida, nos termos do Contrato de Locação, a Emissora e o Agente Fiduciário promoverão ajustes, via aditamento ao Termo de Securitização e sem a necessidade de aprovação dos Titulares do CRI, para refletir (i) a inclusão da data de assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação; (ii) a alteração das datas de pagamento dos CRI previstas no Anexo I-A e Anexo I-B; e, conseqüentemente, das datas de pagamento do saldo devedor dos CRI.

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

5.8.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos do Crédito Imobiliário à Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, sendo condição necessária para pagamento do CRI o recebimentos dos Créditos Imobiliários, com exceção da data de vencimento.

5.8.2. A prorrogação prevista no item 5.8.1 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) dias corridos entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

## **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI OU MULTA INDENIZATÓRIA**

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora deverá promover obrigatoriamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, conforme o recebimento dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, limitado a 99% do saldo do Valor Nominal de cada CRI.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI 1ª Tranche e CRI 2ª Tranche serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa Indenizatória, de Recompra Facultativa, conforme previstos no Contrato de Cessão.

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

- (a) caso os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche pela Emissora;
- (b) caso os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche sejam considerados inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, desde que objeto de decisão definitiva;
- (c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) Dias Úteis contado do recebimento de notificação enviada pela Emissora, no caso de obrigações não pecuniárias que sejam materialmente relevantes, à critério da Emissora, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;
- (d) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente, sendo permitida a liquidação, dissolução ou extinção da Cedente nos casos em que todos os direitos e obrigações do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação venham a ser assumidos por outra sociedade ou fundo de investimento integrante do mesmo grupo econômico da Cedente;
- (e) caso a Devedora, a Cedente ou os Fiadores do Contrato de Locação não realizem quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação, observado prazo de cura de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data a qual o pagamento era devido;
- (f) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação da 1ª Tranche e Documentos da Operação da 2ª Tranche sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e Créditos Imobiliários 2ª Tranche;
- (g) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas no Contrato de Cessão;
- (h) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento por culpa da Cedente, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias;
- (i) caso a Alienação Fiduciária seja anulada ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida, por iniciativa da Cedente ou da MPI;

(j) caso a obra não seja concluída nos prazos determinados, incluindo eventuais prazos de cura ou se a Devedora justificadamente não aceite a entrega do Empreendimento nos termos descritos no Contrato de Locação;

(k) se, por vistoria da Emissora, for constatada inobservância reiterada e material das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor e desde que uma vez notificada pela Emissora, a Cedente não cumpra materialmente com tais normas no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis;

(l) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, em qualquer caso que não caiba mais recursos, que, por qualquer razão, reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano;

(m) não se verifique, a apresentação, pela Cedente, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento (i) da CND-INSS referente à obra; e, (ii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Cedente, relacionadas ao Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, excetuadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

(n) pedido de falência, pedido de insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela Cedente que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua propositura; ou

(o) caso ocorra qualquer descumprimento material das obrigações previstas no Contrato de Locação por parte da Cedente, à critério da Emissora.

6.2.2. Adicionalmente, fica acordado que não será considerado um Evento de Recompra Compulsória Integral para fins do item 6.2.1(e) acima os pagamentos mensais decorrentes dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e Créditos Imobiliários 2ª Tranche realizados até o dia 10 (dez) do mês imediatamente subsequente ao mês referência ao qual o aluguel era devido.

6.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão serão Eventos de Multa Indenizatória:

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI 1ª Tranche e/ou 2ª Tranche conforme prazos previstos neste Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e/ou Créditos Imobiliários 2ª Tranche;

(c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação 1ª Tranche e/ou Documentos da Operação 2ª Tranche;

(d) o direito à Recompra Compulsória Integral, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização; ou

(e) a rescisão antecipada do Contrato de Locação nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Locação, ou por culpa ou dolo da Cedente, ou em decorrência da desapropriação da Área do Empreendimento, ou qualquer outra hipótese prevista no Contrato de Locação.

6.2.4. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 6.2.1(b) e 6.2.3(b) acima, caberá aos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, decidir se a hipótese será de Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Multa Indenizatória.

6.2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Recompra Facultativa é a faculdade atribuída à Cedente, para realizar, por livre iniciativa e a qualquer momento a partir de fevereiro de 2019, mediante prévia notificação por escrito à Emissora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, a recompra total dos Créditos Imobiliários mediante pagamento do Valor de Recompra. Sendo certo que caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa no âmbito do CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche, não restará obrigada a exercer tal prerrogativa na outra tranche. Não obstante o disposto acima, caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa no âmbito do CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche até julho de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época do exercício da faculdade de Recompra Facultativa. Caso a Cedente exerça sua faculdade de Recompra Facultativa no âmbito do CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche a partir de agosto de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época do exercício da faculdade de Recompra Facultativa.

6.2.6. Ocorrendo um ou mais eventos de Recompra Compulsória Integral, que não contemple período de cura específico no item 6.2.1 acima, deverá ser observado período de cura de 20 (vinte) dias úteis contados da ocorrência do evento.

6.2.7. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória Integral ou de Multa Indenizatória, não sanados no prazo de cura, observado o previsto no item 6.2.6 acima, a Emissora convocará, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a eventual declaração do Evento de Recompra Compulsória Integral e/ou do Evento de Multa Indenizatória, observado o procedimento de convocação e o quórum específico estabelecido na Cláusula Treze abaixo, observado o previsto no item 6.2.12 abaixo.

6.2.8. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche representados pela CCI e pela CCI 2ª Tranche, respectivamente, mediante o

pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Recompra Facultativa, a Cedente pagará valor correspondente ao Valor de Recompra.

6.2.9. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória ou de Recompra Facultativa, nos termos do item 6.2.8 acima serão utilizados para o Resgate Antecipado Compulsório Integral, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.10. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Eventos de Multa Indenizatória ou evento de Recompra Facultativa, o que for anterior, a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou da amortização dos CRI, conforme aplicável.

6.2.11. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou a amortização dos CRI, conforme aplicável, será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

6.2.12. O pagamento da Recompra Compulsória Integral exclui qualquer obrigação de pagamento de Multa Indenizatória.

6.2.13. Caso a Recompra Compulsória Integral ocorra até julho de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época da Recompra Compulsória Integral. Caso a Recompra Compulsória Integral ocorra a partir de agosto de 2020, a Cedente pagará aos Titulares dos CRI uma taxa de pré-pagamento de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI à época da Recompra Compulsória Integral.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme indicado no item 16.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

- 21.. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.2.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali

previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

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

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões e despesas cartorárias;

(c) custos incorridos com contatos telefônicos relacionados à emissão, fotocópias, digitalizações e envio de documentos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

- (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;

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

(xvi) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xix) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI a ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória ou Evento de Recompra Compulsória Integral, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar (a) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa ou (b) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Eventos de Multa Indenizatória ou evento de Recompra Facultativa, o que for anterior, a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou da amortização dos CRI, conforme aplicável;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e

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

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.6. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

8.1. Garantias: No âmbito da Emissão foram/serão constituídas as Garantias dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, de forma a garantir o pagamento dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado será complementado o Fundo de Despesas.

8.1.1. Liberação da Alienação Fiduciária: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ficou acordado que a partir da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme definido no Contrato de Locação ("Evento de Reavaliação de Garantia"), a Emissora poderá liberar parcialmente a Alienação Fiduciária, observado que (a) a garantia sobre a Área do Empreendimento permanecerá inalterada até a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado; (b) eventual liberação da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 2, Imóveis 3, Imóveis 4 e/ou a área do Imóvel 1 não compreendida pela Área do Empreendimento estará sujeita, cumulativamente, a (i) somatória do saldo devedor dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche seja inferior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), (ii) desmembramento, às expensas e responsabilidade exclusiva da Cedente, da área do Imóvel 1 a fim de segregar, em matrículas distintas, a Área do Empreendimento da área remanescente do Imóvel 1, aplicável somente em caso de liberação parcial sobre a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 1; e (iii) adimplemento da Cedente, da MPI e da Devedora de todas as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação e documentos da operação do CRI 2ª Tranche.

8.1.1.1. Em função do disposto acima fica a Emissora automaticamente autorizada a tomar todas as medidas de forma a formalizar a referida liberação parcial da Alienação Fiduciária dos Imóveis, obrigando-se a formalizar a referida liberação, por meio da assinatura do respectivo termo de liberação, em até 90 (noventa) dias contados do recebimento da notificação enviada pela Cedente e pela MPI nesse sentido, sendo certo que todos os custos de liberação e avaliação dos imóveis serão arcados pelos titulares de cada um dos Imóveis, sob a pena de inobservância do referido prazo.

8.2. Ordem de Utilização das Garantias: As Garantias serão utilizadas nos termos abaixo, conforme necessário:

(i) se o Empreendimento não tiver sido entregue, o pagamento dos CRI será feito com a utilização dos recursos da execução da Fiança da Operação, e caso estes não sejam suficientes, a Emissora poderá executar a

Alienação Fiduciária, sendo observado o compartilhamento de garantias entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, estabelecido no Contrato de Compartilhamento de Garantia; e

(ii) após a entrega do Empreendimento, caberá a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula Treze abaixo, decidir pela execução da Alienação Fiduciária e/ou por iniciar o procedimento de execução da Devedora, do Fiador e dos Fiadores do Contrato de Locação, conforme o caso, sendo observado o compartilhamento de garantias entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, estabelecido no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

8.3. Na hipótese de necessidade de excussão das Garantias dos Créditos Imobiliários, fica a Emissora autorizada a utilizar os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, observado que, na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, será convocada Assembleia Geral para deliberar sobre o valor e a forma de antecipação de recursos à Emissora para tal finalidade.

8.3.1. Em função do disposto acima, na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, em nenhuma hipótese a Emissora será obrigada a utilizar recursos próprios para arcar com os custos e despesas relacionadas à (i) excussão das Garantias dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando àquelas despesas relacionadas à consolidação das propriedades sujeitas a Alienação Fiduciária, que correspondem ao somatório dos valores despendidos para a realização do leilão público, inclusive, dentre outros, os custos e despesas de intimação, encargos e despesas com a publicação de avisos, honorários advocatícios; e (ii) pagamento de taxas, emolumentos e impostos relacionados ao subitem (i).

8.4. Compartilhamento de Garantias: Será compartilhada a Alienação Fiduciária, após superada a Condição Suspensiva, entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, e encontra-se compartilhado o Fundo de Despesas, entre os CRI 1ª Tranche, os CRI 2ª Tranche e os CRI 21ª Série, de modo que as importâncias recebidas pela Emissora ou depositadas na Conta Centralizadora em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento integral (a) no caso da Alienação Fiduciária, após superada a Condição Suspensiva, tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI de todas as tranches e (b) no caso do Fundo de Despesas, tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 21ª Série, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche, no Contrato de Cessão 2ª Tranche e no contrato de cessão dos CRI 21ª Série, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI 1ª Tranche, dos CRI 2ª Tranche e dos CRI 21ª Série, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

8.4.1. Considerando a existência da Condição Suspensiva, cumpre ressaltar que, uma vez quitado os CRI 21ª Série, todo e qualquer compartilhamento de Garantias previsto no presente documento deverá ser entendido apenas entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche.

## **CLÁUSULA NONA: ORDEM DE PAGAMENTOS**

9.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento

integral do item anterior. Os recursos disponíveis serão calculados, considerando todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários acumulados durante cada mês para pagamento da parcela do mês seguinte ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Juros Remuneratórios CRI Seniores;
- (c) Amortização dos CRI Seniores, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I-A;
- (d) Juros Remuneratórios CRI Subordinados;
- (e) Amortização dos CRI Subordinados, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I-B;
- (f) Recomposição do Fundo de Despesas, compartilhado com os CRI 2ª Tranche, observado a proporção do saldo devedor do CRI 1ª Tranche e do CRI 2ª Tranche;
- (g) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Seniores, conforme o caso;
- (h) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Subordinados, conforme o caso; e
- (i) Pagamento do Saldo Remanescente do Valor da Cessão.

9.1.1. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 9.1 acima, os CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Ordem de Pagamentos, desta forma, a insuficiência de recursos para o pagamento dos CRI Subordinados não acarretará pagamento de qualquer multa ou indenização por atraso, e o saldo não amortizado continuará compondo o saldo do CRI para futuros eventos. A Emissora deverá comunicar a CETIP com prazo de até 2 (dois) dias de antecedência da data de não pagamento dos CRI Subordinados.

#### **CLÁUSULA DEZ: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as Garantias.

10.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001 e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

10.4.1. A Emissora fará jus ao Custo de Administração.

10.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo IGP-M/FGV, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.1.2. O Custo de Administração será arcado com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será pago mensalmente, nas datas de pagamento dos CRI.

10.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o 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 os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão diretamente com seu pagamento, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

10.4.1.4. O Custo de Administração será acrescido dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

10.4.1.5. 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.

10.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

10.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obriga-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão dos CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

## CLÁUSULA ONZE: AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está 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;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- h) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- f) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- g) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se localiza o domicílio da Devedora, da Cedente, dos garantidores e, também, da localidade onde se situe o bem dado em garantia;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Devedora ou no Patrimônio Separado;
- k) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- l) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- o) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- p) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça;
- q) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- r) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- s) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- t) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI; (iii) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (iv) quantidade de CRI emitidos quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período; (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos de fundos quando houver; (vii) destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora, Cedente ou garantidor no Termo de Securitização; (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos CRI e taxas de juros; e (6) inadimplemento no período; e (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função; e

u) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.4.3. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

11.4.6. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, publicação cartórios, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas aos CRI e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares dos CRI e ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

11.5.2. As parcelas citadas no item 11.5 acima serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

11.5.3. As parcelas citadas no item 11.5 acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, 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;

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

11.5.5. A remuneração prevista neste item 11.5 será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário, com os recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas com cartórios, publicações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, sempre que possível, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância,

devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, observada o item 13.7.2 abaixo.

11.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

11.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

11.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

## **CLÁUSULA DOZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 12.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

12.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 12.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 12.1.3 abaixo.

12.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 12.1.5 abaixo; (b) no caso do item (a), eventual gestão pelo Agente Fiduciário ou

qualquer terceiro, fixando, neste caso, a remuneração destes últimos, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;
- g) a constituição pela Emissora de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

12.1.3.1. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

12.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Seniores em Circulação.

12.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI,

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

## **CLÁUSULA TREZE: DA ASSEMBLEIA GERAL**

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

13.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito (i) do Contrato de Locação, incluindo, mas sem limitação, (a) acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência dos seguros de que tratam os itens 12.1 a 12.6 do Contrato de Locação; (b) da forma de cobrança dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche; (c) do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche; ou (d) da forma de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (ii) de um Evento de Recompra Compulsória Integral e/ou Evento de Multa Indenizatória.

13.1.2. Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, sem que tal inadimplemento seja sanado no prazo de cura aplicável, conforme disposto no Contrato de Locação.

13.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

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

13.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para a liquidação do Patrimônio Separado e 15 (quinze dias) em demais casos, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 13.8., infra.

13.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

13.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 13.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso esteja administrando o Patrimônio Separado.

13.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e as disposições a seguir, sem prejuízo do disposto na cláusula 13.7.1 abaixo, em função do Compartilhamento de Garantias.

13.7.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas, e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas, pelos Titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

13.7.2. São consideradas matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI Seniores, incluindo, mas não se limitando: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (iii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da instituição que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo de Securitização, em prejuízo dos Titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

13.7.3. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 13.7.1 e 13.7.2, acima.

13.7.4. Fica reservado a competência à assembleia geral dos titulares dos CRI dos Beneficiários, deliberando em conjunto, decidir as matérias relativas à execução das Garantias, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como aos Eventos de Recompra Compulsória Integral e/ou Eventos de Multa Indenizatória. Nesse caso, os quóruns de instalação e deliberação devem ser entendidos a partir da soma dos CRI em Circulação da 1ª Tranche e da 2ª Tranche.

13.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto no item 12.1.4 acima, as deliberações em Assembleia Geral que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

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

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

13.10. Dispensa de convocação da Assembleia Geral: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) em casos de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação, (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (iii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&Fbovespa e/ou demais reguladores; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar quaisquer prejuízos aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração do fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

#### **CLÁUSULA CATORZE: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as seguintes despesas ("Despesas do Patrimônio Separado"):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração e as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, avaliadores, empresa de monitoramento de garantias, Engenheiro Responsável, Escriturador, Banco Liquidante, Agente Fiduciário, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, Agência Classificadora de Risco, entre outros;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos

CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 11.10 acima;

- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xii) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;

(xv) eventuais despesas, tributos e/ou encargos inerentes aos imóveis, nos termos da Alienação Fiduciária e dos direitos creditórios nos termos do Contrato de Cessão ou em decorrência do cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Compartilhamento de Garantia;” e

(xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Despesas dos Titulares dos CRI: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Décima Quinta, abaixo.

14.3. Insuficiência de Recursos: Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora dos Créditos Imobiliários, as despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas do Patrimônio Separado que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

#### **CLÁUSULA QUINZE: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

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

##### 15.1.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI por pessoas físicas. Os ganhos de capital auferidos por pessoas

jurídicas na alienação ou cessão dos CRI estarão sujeitos à regra geral do IRRF mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do imposto devido, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual – FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Os investidores pessoas físicas sujeitas ao regime geral, residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida são isentos do IRRF sobre o ganho de capital ou remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário. A isenção também alcança os investidores pessoas físicas residentes no exterior sujeitos ao regime especial, ou seja, cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Aos rendimentos auferidos por investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime geral, residentes, domiciliados ou

com sede no exterior, aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País estando, portanto, sujeitos à regra geral do IRRF apurado mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima. Os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros sujeitos ao regime especial, ou seja, cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Aos rendimentos auferidos por investidores pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede em país com tributação favorecida, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País estando, portanto, sujeitos à regra geral do IRRF apurado mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima.

#### 15.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

#### 15.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas possui natureza de receita financeira.

Para os investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime não-cumulativo das contribuições ao PIS e a COFINS, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento).

No caso dos investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo dessas contribuições, as receitas financeiras auferidas, não integram a base de cálculo dessas contribuições.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS apuradas segundo o regime cumulativo às alíquotas de (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Investidores pessoas físicas não são contribuintes do PIS e COFINS, portanto, sobre os rendimentos por eles auferidos não há incidência dos referidos tributos.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS: PUBLICIDADE**

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE"), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no Jornal Indústria & Comércio, sediado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA DEZESSETE: DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DEZOITO: DOS RISCOS**

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

### **RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

#### *Política Econômica do Governo Federal*

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode

contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

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

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

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

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

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

#### *Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional*

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas à moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

#### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de 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.

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

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.*

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não

existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

#### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

Os 5 (cinco) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

##### *Risco Relacionado ao Registro da CVM*

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

##### *Risco Relacionado a Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários*

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. No que se refere aos riscos dos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

##### *Riscos Relacionados 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 poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que

necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

#### *Riscos Relacionados a Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRPF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos Certificados de Recebíveis Imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores. Caso a demanda de pessoas físicas por Certificados de Recebíveis Imobiliários diminua, o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

#### *Riscos Relacionados a Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o regime fiduciário dos CRI 2ª Tranche e o Patrimônio Separado e o patrimônio separado dos CRI 2ª Tranche sobre cada um dos 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 em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA**

A Devedora é uma sociedade anônima, sendo ela responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme Contrato de Locação. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Devedora.

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

#### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que pode impactar na rentabilidade final dos investidores.

#### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

#### *Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente*

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória Integral, especialmente nos casos de não execução da, ou no caso de não aceite do Empreendimento pela Devedora, nos termos do item 6.2.1 deste Termo de Securitização, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente nesses casos. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenham recursos suficientes para honrar com o pagamento da (i) da Multa Indenizatória; e (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

#### *Risco da situação patrimonial e financeira dos Fiadores do Contrato de Locação*

Uma vez que os Fiadores do Contrato de Locação podem vir a serem obrigados a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários no caso de inadimplemento da Devedora, os Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de crédito dos Fiadores do Contrato de Locação nesse caso. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso os Fiadores do Contrato de Locação não tenham recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários no caso de inadimplemento da Devedora.

#### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. 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 e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### *Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários*

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

#### *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 CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que

aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. 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.

#### *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

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

#### *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, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, 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 detentores 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.

#### *Riscos de Atraso ou de não Entrega do Empreendimento*

Nos termos do Contrato de Locação, a não entrega do Empreendimento no prazo convenionado implicará na configuração de grave infração contratual, e poderá ensejar a rescisão do Contrato de Locação. Caso isso ocorra, os Créditos Imobiliários deixarão de existir o que poderá causar prejuízos para os Titulares dos CRI.

#### *Riscos relacionados à insuficiência das Garantias*

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos relacionados à insuficiência da Alienação Fiduciária*

Não há como assegurar que na eventualidade de execução da Alienação Fiduciária o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária e do Fundo de Despesas em Razão do Compartilhamento*

A execução da Alienação Fiduciária e do Fundo de Despesas deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos créditos imobiliários dos CRI 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, na proporção entre os saldos devedores dos CRI e dos CRI 1ª Tranche. Assim, por conta do compartilhamento da garantia há o risco de insuficiência da garantia compartilhada.

#### *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

A ocorrência de qualquer Evento de Recompra Facultativa, Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Multa Indenizatória dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *Risco decorrente de sinistro no Empreendimento*

Nos termos do Contrato de Locação no caso de sinistro parcial no Empreendimento a Devedora deverá realizar a reconstrução do Empreendimento. Nesse caso, não há como garantir que a reconstrução será realizada, de maneira que se a reconstrução não se prolongar, o fluxo de pagamentos do CRI poderá ser afetado.

#### *Risco decorrente da desapropriação da Área do Empreendimento*

No caso de desapropriação da Área do Empreendimento o Contrato de Locação poderá ser rescindido antecipadamente, ocasião em que não caberá qualquer obrigação de pagamento da Devedora. Nesse caso, caberá aos Titulares dos CRI o direito de receber a totalidade da indenização ser paga pelo poder público expropriante. Não há qualquer garantia que a indenização a ser paga pelo poder público expropriante será em valor necessário para a amortização integral dos CRI. Nesse caso caberá a Emissora somente solicitar a

Recompra Compulsória Integral. E caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos decorrentes do escopo limitado da análise jurídica*

Para fins específicos dessa Oferta Restrita, foi contratado um escritório de advocacia para análise exclusiva dos principais aspectos relacionados aos Documentos da Operação, estritamente no âmbito legal, a fim de viabilizar a Oferta Restrita e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, bem como qualquer conteúdo de natureza financeira, contábil ou de aspecto não jurídico. Portanto, poderão existir pontos não compreendidos no escopo da referida análise que impactem negativamente a Oferta Restrita.

#### *Riscos relacionados a condições resolutivas do Contrato de Locação*

O Contrato de Locação estabelece condições resolutivas que, quando verificadas, darão ensejo à rescisão antecipada do referido contrato. À parte que der ensejo à rescisão do Contrato de Locação caberá o pagamento de multa e/ou indenização, conforme o caso. Não há qualquer garantia que a indenização e/ou a multa a ser paga pela Devedora, caso ela incorra em uma das condições resolutivas estabelecidas no Contrato de Locação, será em valor necessário para a amortização integral dos CRI. Da mesma forma, não há qualquer garantia que as condições financeiras da Cedente, caso ela incorra em uma das condições resolutivas estabelecidas no Contrato de Locação, permitirão que ela realize a Recompra Compulsória Integral. Em ambos os casos, caberá à Emissora apenas solicitar a Recompra Compulsória Integral e, caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Risco relacionado à ordem de utilização das Garantias*

A Emissão é garantida pelas Garantias dos Créditos Imobiliários e pelo Fundo de Despesas e a utilização das Garantias antes da entrega do Empreendimento está sujeita à ordem prevista no item 8.2 acima. Dessa forma, a excussão das Garantias antes da entrega do Empreendimento não poderá ser iniciada simultaneamente, o que poderá prejudicar os Titulares do CRI.

### **CLÁUSULA DEZENOVE: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis.

19.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

## CLÁUSULA VINTE: DAS NOTIFICAÇÕES

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

*Para a Emissora*

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro

Curitiba / PR, CEP 80520-340

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3027-2040

E-mail: [jose.roque@ethosgroup.com.br](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sra. Karolina Vangelotti / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## CLÁUSULA VINTE E UM: DO FORO

21.1. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, 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.

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

Curitiba, 11 de junho de 2018.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

M

g

*(Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado em 11 de junho de 2018, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)*

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

(Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado em 11 de junho de 2018, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Agente Fiduciário

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

---

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº: