

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 22ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 19.851.496/0001-35

26 de dezembro de 2017.

---

## 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 pelas CCLs, bem como as Garantias, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 22ª série 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

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

" <u>Adquirentes</u> ":	Compradores, pessoas naturais ou jurídicas, dos Imóveis Rodobens;
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	<b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Alienação Fiduciária</u> ":	Garantia de alienação fiduciária dos Imóveis Rodobens, decorrente dos Créditos Imobiliários Rodobens;
" <u>ANBIMA</u> ":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
" <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 B3, conforme o caso, nos termos aqui previstos;

- "B3":** **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações, com sede social na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.346.601/0001-25.
- "CCIs":** Em conjunto, CCIs Felicitá e CCIs Rodobens;
- "CCIs Felicitá":** As Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, emitidas nos termos da Escritura de Emissão Felicitá, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários Felicitá;
- "CCIs Rodobens":** As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas nos termos das Escrituras de Emissão, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Rodobens;
- "Cedentes":** Em conjunto, a SPE Cuiabá III, SPE Presidente Prudente I, SPE Porto Alegre I, a Rodobens Administradora 432 e a RNI;
- "CETIP 21":** Módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- "Código ANBIMA":** Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários;
- "Conta Centralizadora":** A conta corrente de nº 6349, agência 2338-8 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;
- "Contrato de Cessão":** O *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* firmado em 26 de dezembro de 2017, entre a Emissora e as Cedentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, foram cedidos pelas Cedentes à Emissora;
- "Contratos de Compra e Venda":** Os Contratos de Compra e Venda de Bem Imóvel referentes a comercialização dos Imóveis Rodobens;
- "Contrato de Distribuição":** O *"Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A."*, firmado em 26 de dezembro 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;
- "Coordenador Líder":** **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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;

- “Créditos Imobiliários Felicitá”: Direitos creditórios decorrentes do “*Instrumento Particular de Confissão de Dívida*”, que representam 80.57% (oitenta inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da participação correspondente a 40% (quarenta por cento) da RNI no produto dos Imóveis Felicitá que integram o Empreendimento Felicitá Condomínio Parque;
- “Créditos Imobiliários Rodobens”: Determinados direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;
- “Créditos Imobiliários”: Em conjunto, os Créditos Imobiliários Felicitá e os Créditos Imobiliários Rodobens;
- “CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
- “CRI em Circulação”, para fins de quórum: Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse das Cedentes, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle as Cedentes; (ii) seja controlada pelas Cedentes; (iii) esteja sob o mesmo controle que as Cedentes; (iv) seja coligada com as Cedentes; (v) detenha os CRI por conta das Cedentes ou de qualquer forma represente as Cedentes;
- “Custo de Administração”: A remuneração mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), conforme detalhada no item 10.4.1.4 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;
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- “Data de Emissão”: 26 de dezembro de 2017;
- “Data de Integralização”: Conforme definido no item 4.1 deste Termo de Securitização;
- “Despesas do Patrimônio Separado”: Conforme definido no item 14.1 deste Termo de Securitização;

<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela B3;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Em conjunto (i) as Escrituras de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Termo de Securitização; o (iv) Contrato de Distribuição; e (v) os Boletins de Subscrição, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
<u>“Emissão”</u> :	A presente 22ª Série, da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitidos por meio do presente Termo de Securitização;
<u>“Emissora”</u> :	<b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> :	Em conjunto, os Empreendimentos Rodobens e o Empreendimento Felicitá Condomínio Parque;
<u>“Empreendimentos Rodobens”</u> :	Em conjunto, Empreendimento Bosque dos Tamburis, Empreendimento Condomínio Rio São Lourenço, Empreendimento Terra Nova Parque da Liberdade I, Empreendimento Terra Nova Nature, Empreendimento Terra Nova Belvedere I, Empreendimento Terra Nova Garden Village;
<u>“Empreendimento Bosque dos Tamburis”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “Bosque dos Tamburis”, desenvolvido pela SPE Presidente Prudente I, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 59.066 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
<u>“Empreendimento Condomínio Rio São Lourenço”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Rio São Lourenço”, desenvolvido pela SPE Cuiabá III, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 102.425 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado do Mato Grosso;
<u>“Empreendimento Felicitá Condomínio Parque”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “Felicitá Condomínio Parque”, desenvolvido pela Paysage Felicitá, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 77.376 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel, Estado do Paraná;
<u>“Empreendimento Terra Nova Parque da Liberdade I”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Parque da Liberdade I”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio

de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 103.183 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;

“Empreendimento Terra Nova Belvedere I”:

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Belvedere I”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 92.688 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;

“Empreendimento Terra Nova Garden Village”:

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Garden Village”, desenvolvido pela Rodobens Administradora 432, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 101.785 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;

“Empreendimento Terra Nova Nature”:

Empreendimento imobiliário denominado “Terra Nova Nature”, desenvolvido pela SPE Porto Alegre I, por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da referida Lei, registrados na matrícula nº 124.832 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

“Escriturador”:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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 500, Bloco 13, Grupo 205, CEP 22631-000;

“Escritura de Emissão”:

O “*Instrumenta Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliária Integrais, com Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural*” firmado, nesta data, entre a SPE Cuiabá III, a SPE Presidente Prudente I, SPE Porto Alegre I, a Rodobens Administradora 432 e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCIs Rodobens foram emitidas pelas SPE Cuiabá III, a SPE Presidente Prudente I, SPE Porto Alegre I, a Rodobens Administradora 432 para representar os respectivos Créditos Imobiliários Rodobens, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Escritura de Emissão Felicitá”:

O “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural*” firmado, nesta data, entre a RNI e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCIs Felicitá foram emitidas pela RNI para representar os respectivos Créditos Imobiliários Felicitá, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

<u>“Escrituras de Emissão”:</u>	Em conjunto, a Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão Felicitá.
<u>“Eventos de Restituição”:</u>	Tem o significado atribuído no item 8.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Fundo constituído na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no item 8.3 deste Termo de Securitização, com a finalidade de arcar com as despesas e obrigações relativas ao Patrimônio Separado previstas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”:</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8 deste Termo de Securitização;
<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 Rodobens”:</u>	São as 17 (dezessete) unidades autônomas residenciais integrantes dos Empreendimentos Rodobens, objeto dos Contratos de Compra e Venda, as quais se encontram descritas na Escritura de Emissão;
<u>“Imóveis Felicitá”:</u>	São as 125 (cento e vinte e cinco) unidades autônomas residenciais integrantes do Empreendimento Felicitá Condomínio Parque, as quais se encontram descritas na Escritura de Emissão Felicitá;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	<b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Instrumento de Confissão de Dívida”:</u>	<i>“Instrumento Particular de Confissão de Dívida”</i> , firmado em 29 de novembro de 2013, pela J.V. Consultoria e Participações Ltda., Valmir Schreiner Maran, Jacó Moacir Schreiner Maran, Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Cascavel II – SPE Ltda. (antiga denominação de Paysage Felicitá) em favor da RNI, por meio do qual ficou acordada a participação correspondente a 40% (quarenta por cento) da RNI no produto das vendas das unidades autônomas do Empreendimento Felicitá Condomínio Parque;
<u>“Instrução CVM nº 583”:</u>	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Instrução CVM nº 414”:</u>	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;
<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>"IGP-M/FGV"</u> :	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Juros Remuneratórios"</u> :	Tem o significado atribuído no item 5.1 deste 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 4.591/64"</u> :	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
<u>"Lei nº 6.766/79"</u> :	A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
<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 B3;
<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>"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>"Paysage Felicitá"</u> :	<b>PAYSAGE FELICITÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária, com sede na Rua Mateus Leme, nº1970, Centro Cívico, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80530-010, inscrita no CNPJ/MF

sob o número 08.832.668/0002-98;

- “Período de Arrecadação”:** O período compreendido entre os dias 1º (primeiro) e 30 (trinta) de cada mês;
- “Período de Carência”:** 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, de 26 de dezembro de 2017 a 14 de março de 2018;
- “Regime Fiduciário”:** O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, 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, 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;
- “Restituição de Créditos”:** A obrigação assumida pelas Cedentes conforme o item 8.4 abaixo e a Cláusula Sétima do Contrato de Cessão;
- “SPE Cuiabá III”:** **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMDBILIÁRIA – CUIABÁ III – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, por meio de sua filial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.204.099/0001-18, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 2000, sala 305, Bosque da Saúde, CEP 78050-000;
- “SPE Porto Alegre I”:** **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PORTO ALEGRE I - SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.847.000/0001-33, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 3A, Higienópolis, CEP 15085-485;
- “SPE Presidente Prudente I”:** **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.535.922/0001-78, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 41C, Higienópolis, CEP 15085-485, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo;
- “Rodobens Administradora 432”:** **RODOBENS ADMINISTRADORA 432 LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.546.590/0001-22, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 58G, Higienópolis, CEP 15085-485;

<u>“RNI”:</u>	<b>RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.010.660/0001-24, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, CEP 15085-485;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Titulares dos CRI” ou “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 às Cedentes, (a) pela aquisição definitiva dos Créditos Imobiliários Rodobens, que corresponde à importância de R\$2.407.893,65 (dois milhões, quatrocentos e sete mil, oitocentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos); (b) pela aquisição definitiva dos Créditos Imobiliários Felicitá, que corresponde à importância de R\$ 4.588.996,85 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos);

## **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CClIs, aos CRI de sua 1ª emissão, 22ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados a presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 6.996.891,00 (seis milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e noventa e um reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

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

2.2.2. As CClIs Rodobens foram emitidas com garantia real imobiliária e as CClIs Felicitá foram constituídas sem garantia real e as Escrituras de Emissão encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante das CClIs, 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, será 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 das CClIs que os representam, a Emissora pagará às Cedentes 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 de forma definitiva pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação das CCIs efetuada perante a B3.

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

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

- (a) Emissão 1ª;
- (b) Série: 22ª;
- (c) Quantidade de CRI: 6.996.891 (seis milhões, novecentos e noventa e seis mil e oitocentos e noventa e um);
- (d) Valor Global da Emissão: R\$ 6.996.891,00 (seis milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e noventa e um reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão;
- (f) Prazo: 4.737 (quatro mil, setecentos e trinta e sete) dias, a contar da Data de Emissão;
- (g) Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo I, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de março de 2018 e o último em 15 de dezembro de 2030;
- (h) Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
- (i) Juros Remuneratórios: A taxa de juros aplicável aos CRI será de 8,40% (oito inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, calculados conforme a Cláusula Quinta abaixo;
- (j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observado o Período de Carência;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Garantias: Conforme Cláusula Ditava abaixo;
- (m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (n) Data de Emissão: 26 de dezembro de 2017;
- (o) Local de Emissão: Curitiba-PR;
- (p) Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2030;

(q) Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

(r) Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada na B3, 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 deverá ser 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 será 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 serão 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.

3.6. A Oferta Restrita será 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 deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476.

3.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.6.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Os CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita poderão ser cancelados pela Emissora, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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 serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira na B3, e para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, conforme previsto no item 3.2 acima.

3.9.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, 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 B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3.

3.10. **Banco Liquidante:** O Banco Liquidante será 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 B3, conforme o caso.

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

4.1. **Integralização dos CRI:** Os CRI serão 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 integralização ("Data de Integralização").

4.2. **Forma de Integralização:** A integralização será realizada via B3.

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

#### **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

5.1. O cálculo do valor nominal unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

VNa = Valor nominal unitário atualizado dos CRI. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário atualizado após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

$NI_k$  = Valor do número índice do IGP-M/FGV, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Por exemplo: para a primeira Data de Aniversário, qual seja, em 15 de janeiro de 2018 será utilizado o número índice referente ao mês de novembro de 2017;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IGP-M/FGV, referente ao mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a data de aniversário imediatamente anterior inclusive e data de cálculo exclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 15 de cada mês ("Data de Aniversário");

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

$J_i$  = Valor dos juros acumulados dos CRI na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

8  
f

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ (i + 1) \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

$i = 8,4000\%$  (oito inteiros e quatro décimos milésimos por cento);

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a data de aniversário imediatamente anterior inclusive e data de cálculo exclusive, sendo “ $dcp$ ” um número inteiro.

$dct$  = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo  $dct$  um número inteiro.

### 5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA$$

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

$VNa$  = conforme definido acima;

$TA$  = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

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

5.3.2. Na hipótese de variação negativa do IGP-M/FGV em um determinado mês a variação será considerada zero.

5.4. 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.

5.4.1. 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 dos CRI o recebimento dos Créditos Imobiliários, com exceção da data de vencimento.

5.4.2. A prorrogação prevista no item 5.4.1 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 E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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, proporcional ao saldo devedor dos CRI.

6.2. Na hipótese de antecipação dos Créditos Imobiliários, por parte dos Adquirentes ou em decorrência de um evento de Restituição de Créditos, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos, na mesma data de pagamento dos CRI em relação aos valores arrecadados no Período de Arrecadação imediatamente anterior.

6.3. Em caso de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão. A tabela deverá ser disponibilizada no sistema da B3 pela Emissora no momento da criação do evento de amortização extraordinária. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no sistema da B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária dos CRI.

#### **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 7.3 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:

- (i) 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 B3 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 que 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 pelas Cedentes dos Créditos Imobiliários e, desde que por elas entregues, 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 5 (cinco) 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, que de alguma forma envolva o interesse dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) 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 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelas Cedentes 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, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e/ou 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;  
e
  - (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (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 e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 5 (cinco) 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, exceto pelo Agente Fiduciário, caso em que uma eventual substituição deverá seguir o previsto no presente Termo de Securitização e na Instrução CVM nº 583;
- (xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 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 aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Restituição, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de conhecimento da ocorrência de um Evento de Restituição;
- (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 5 (cinco) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de comunicação 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 constituídas as seguintes garantias:

8.2. Regime Fiduciário. A Emissora institui, nesse Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, abrangendo os Créditos Imobiliários, seus acessórios, e recursos depositados na Conta Centralizadora, observada sua destinação, conforme o disposto neste Termo de Securitização.

8.3. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas no item 14.1, na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o

cumprimento das referidas obrigações. O Fundo de Reserva será constituído com os Créditos Imobiliários recebidos nos primeiros Períodos de Arrecadação até atingir o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Conta Centralizadora.

8.4. Restituição de Créditos. Observado o disposto no Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados nos itens abaixo ("Eventos de Restituição"), a Emissora poderá solicitar a restituição às Cedentes de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários por elas cedidos, conforme disposto no item abaixo, no estado em que se encontrarem ("Restituição de Créditos"), e as Cedentes, nesta hipótese, obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar a Emissora o Preço de Restituição de Créditos (conforme definido no subitem 8.4.2, abaixo), resolvendo-se o Contrato de Cessão em relação aos Créditos Imobiliários restituídos na forma desta cláusula:

- (a) existência de vícios ou defeitos na constituição ou formalização dos Contratos de Compra e Venda ou do Instrumento de Confissão de Dívida que extinga, no todo ou em parte, retarde a normal cobrança ou a quitação, quando solicitada pelo Adquirente e, desde que os vícios ou defeitos tenham sido comprovados, dos Créditos Imobiliários e/ou a execução de suas garantias;
- (b) caso a titularidade das Cedentes sobre os Créditos Imobiliários ao tempo desta cessão, ou, ainda, a existência, origem, formalização, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Compra e Venda ou do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme aplicável, ou da Cessão de Créditos venha, no todo ou em parte, ser questionada judicialmente, sob qualquer fundamento e em qualquer aspecto da legislação aplicável, e seja proferida decisão que, comprovadamente, obste, impeça ou cause qualquer tipo de constrição sobre a cobrança e/ou os pagamentos dos Créditos Imobiliários à Emissora, de modo a impactar negativamente no fluxo de pagamentos dos CRI;
- (c) verificação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pelas Cedentes no Contrato de Cessão são falsas na data de assinatura do Contrato de Cessão, em especial aquelas previstas na Cláusula 7.1, desde que a cobrança dos Créditos Imobiliários seja comprovadamente afetada;
- (d) caso não seja realizada a averbação das CCIs Rodobens nas respectivas matrículas no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização;
- (e) verificação de vícios, defeitos ou mesmo inexistência de alienação fiduciária no âmbito dos Contratos de Compra e Venda; e
- (f) descumprimento pela RNI da obrigação prevista no item 4.1(h) do Contrato de Cessão.

8.4.1. A ocorrência dos Eventos de Restituição previstos nos subitens acima ensejará a restituição apenas dos Créditos Imobiliários em relação aos quais tais eventos tenham ocorrido, mediante avaliação a ser realizada pela Emissora.

8.4.2. Os Créditos Imobiliários serão restituídos às Cedentes pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários restituídos na data da efetiva Restituição dos Créditos, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Compra e Venda, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) restituídos até a data da restituição ("Preço de Restituição de Créditos").

8.4.3. Ainda na hipótese de Restituição de Créditos, todos os Créditos Imobiliários restituídos e eventualmente recebidos pela Emissora, bem como seus acréscimos, correções e atualizações, após a resolução da cessão, deverão ser imediatamente repassados às Cedentes.

8.4.4. A Emissora notificará em tempo hábil os respectivos devedores dos Créditos Imobiliários restituídos acerca da formalização da Restituição de Créditos e consequente resolução do presente Contrato de Cessão, para que os devedores realizem o pagamento, diretamente às Cedentes, das próximas parcelas remanescentes a partir da data da restituição, dos Créditos Imobiliários restituídos.

8.4.5. O Preço de Restituição de Créditos será pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelas Cedentes, de notificação enviada pela Emissora comunicando a ocorrência devidamente comprovada de um ou mais Eventos de Restituição, observado o disposto no item 8.4.7 abaixo ("Prazo de Restituição de Créditos").

8.4.6. Dentro do mesmo prazo, as Cedentes poderão se manifestar acerca da verificação dos referidos eventos. Se essa manifestação for aceita pela Emissora, esta última cancelará o procedimento de Restituição de Créditos. Por outro lado, se a referida manifestação não for aceita pela Emissora, sempre de forma fundamentada, o Preço de Restituição de Créditos será devido no prazo remanescente do prazo previsto no item 8.4.5 acima, contado do recebimento, pelas Cedentes, da comunicação que a Emissora fizer nesse sentido.

8.4.7. Caso o Preço de Restituição de Créditos não seja pago no prazo pactuado no item 8.4.5 ou no item 8.4.6, conforme o caso, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e remunerados conforme os CRI, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

8.4.8. Prevalência da Obrigação de Restituição de Créditos. A obrigação de Restituição de Créditos prevista nesta cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que as Cedentes obrigam-se irrevogável e irretroatável a pagar a Emissora o Preço de Restituição de Créditos, na ocorrência de um evento de Restituição de Créditos, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Restituição de Créditos, ressalvadas as hipóteses em que a Emissora tenha dado causa exclusiva.

8.5. Alienação Fiduciária dos Imóveis Rodobens. Os Contratos de Compra e Venda estabelecem a garantia por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis Rodobens constituída para garantir o integral pagamento das parcelas devidas pelos Adquirentes no âmbito dos Contratos de Compra e Venda.

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

9.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer a 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;
- (c) Amortização dos CRI, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I; e
- (d) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;

#### **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.

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 Reserva, 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.

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 das Cedentes: As Cedentes obrigam-se exclusivamente 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 B3, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Cessão.

#### **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 das Sociedades por Ações;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- 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 6º da Instrução CVM nº 583, 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.

j) que atua como agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora:

Série	1ª
Valor Total da Emissão	R\$ 10.000.000,00
Remuneração	IPCA + 9% a.a.
Quantidade	10
Data de Vencimento	20/12/2024
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	4ª
Valor Total da Emissão	R\$ 5.000.000,00
Remuneração	IPCA + 11% a.a.
Quantidade	5
Data de Vencimento	20/07/2030
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	5ª e 6ª
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a. e IPCA + 13,5% a.a.
Quantidade	3.500
Data de Vencimento	15/12/2021 e 15/02/2025 respectivamente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	7ª e 8ª
Valor Total da Emissão	R\$ 26.300.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a. e IPCA + 13,5% a.a.
Quantidade	2.630
Data de Vencimento	15/07/2021 e 15/04/2026 respectivamente
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	11ª e 12ª
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a. e IPCA + 13,88% a.a.
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	15/05/2024 e 15/10/2028 respectivamente
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	13ª, 14ª e 15ª
Valor Total da Emissão	R\$ 6.000.000,00
Remuneração	IGP-M 9% a.a., IPCA + 9,5% a.a. e IGP-M 12% a.a.,
Quantidade	6.000
Data de Vencimento	15/12/2025
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	19ª e 20ª
Valor Total da Emissão	R\$ 26.065.866,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,5% a.a. e 100% da Taxa DI + 9,4% a.a.
Quantidade	26.065.866
Data de Vencimento	15/09/2025 e 15/04/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Série	21ª
Valor Total da Emissão	R\$ 3.500.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 5,25% a.a.
Quantidade	3.500
Data de Vencimento	15/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

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 que as obrigações tenham sido quitadas, caso as mesmas não tenham sido até a Data de Vencimento dos CRI, ou até sua efetiva substituição.

*[Handwritten signature]*

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 e de imediato convocar a assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- 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) diligenciar junto a Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, no relatório que trata o subitem "v" abaixo, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- h) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, caso aplicável, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- j) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada no presente Termo de Securitização, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- k) 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, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal e o domicílio da Emissora e de cada Cedente;
- l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou em cada Cedente;
- m) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de Titulares dos CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- n) comparecer à assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger os 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, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da ciência do Agente Fiduciário;
- r) 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, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça;
- s) exercer, na hipótese de insolvência 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 12.1.3 abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- t) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- u) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na B3 e na sede do Coordenador Líder, dentro de 4 (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 período 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 fundos, quando houver; (vii) acompanhamento da 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; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização; (x) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (xi) existência de outras emissões de CRI, 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 Remuneração; (6) inadimplemento no período; e (xii) declaração sobre a não existência de situação de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- v) colocar o relatório de que trata o subitem “u” em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora; e

w) divulgar as informações de que tratam os subitens “u.xi” acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

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. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.

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 CVM nº 583, 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 de Securitização, parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização 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 dos 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 estará sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo 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 ou liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, observada a Cláusula Treze 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 de Securitização.

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. 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 judiciárias 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 adiantamento de recursos dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência, sendo certo que os recursos deverão ser disponibilizados em tempo hábil de modo que não haja qualquer possibilidade de descumprimento de ordem judicial por parte deste Agente Fiduciário. Eventual solicitação de adiantamento de recursos aos Titulares dos CRI somente poderá ser realizada caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com referidas despesas.

11.9.1. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

11.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta 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, imediata e temporariamente assumir a administração do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral, 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; 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 e as condições da viabilidade econômico-financeira do Patrimônio Separado.

12.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado o item 12.1 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 elidido através de depósito, conforme previsto no parágrafo único do artigo 98, da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, 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 10 (dez) dias ou outro prazo na hipótese de prazo específico menor para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir da data em que a obrigação era devida;
- 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. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 12.1 acima, 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 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) (a) da forma de cobrança dos Créditos Imobiliários; (b) da alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários; ou da alteração (c) da forma de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (ii) de um Evento de Restituição de Créditos e (iii) demais situações previstas nos Documentos da Operação.

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, para primeira convocação, e com antecedência de 8 (oito) dias, para segunda convocação, 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 de garantia, conforme aplicável, 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.

Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que os CRI que não sejam CRI em Circulação serão deduzidos do total para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titular de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

13.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto no item 12.1.4 acima ou em qualquer outra cláusula do presente Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, 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 dos CRI, sempre que e somente se, cumulativamente, não representar prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares dos CRI, bem como não gerar novos custos ou despesas adicionais aos Titulares dos CRI, (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; ou (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos 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, 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, B3, 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 incidentes 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 forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; e

(xv) 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 Reserva, 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: Os tributos, abaixo especificados, serão de responsabilidade do Titulares dos CRI, devendo estes não considerar unicamente as informações contidas a seguir para os fins de avaliar a tributação incidente sobre o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI, em especial porque 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.

##### *Pessoas Jurídicas e Físicas Residentes no Brasil*

(a) Pessoas jurídicas não-financeiras (não isentas de tributação)

(i) IRRF/ IRPJ / CSLL

Os rendimentos atrelados ao CRI serão tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") mediante alíquotas regressivas conforme o tempo de manutenção do investimento: (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.

Esse IRRF é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

(ii) PIS e COFINS

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática cumulativa de PIS e COFINS, há argumentos jurídicos para sustentar a não incidência.

(b) Pessoas jurídicas financeiras, fundos de investimento, seguradoras, etc. (não isentas de tributação).

(i) IRRF/IRPJ/CSLL

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

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento (as carteiras de fundos de investimento estão isentas do Imposto de Renda), serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015.

(ii) PIS e COFINS

No caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

(c) Pessoas jurídicas (isentas ou imunes de tributação)

(i) IRRF/IRPJ/CSLL

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

(ii) PIS e COFINS

Não deveria haver a incidência de PIS e COFINS sobre rendimentos de CRI obtidos por pessoas jurídicas isentas ou imunes de tributação.

(d) Pessoas físicas

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI detidos por pessoas físicas estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com

a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

#### *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoas físicas, 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.

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede no exterior, que não tenham investido no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), 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.

Por outro lado, 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.

#### (a) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

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 majoradas 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.

#### **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 das 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 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 conseqüências 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.

#### *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, interfere consideravelmente no mercado brasileiro.

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

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 às 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 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 Relacionadas 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 Patrimônio

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

Separado 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 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.

### *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 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 do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI*

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

### *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 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 de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado*

Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado, seja em virtude da realização de Restituição de Créditos como da quitação dos Créditos Imobiliários. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### *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.

## **CLÁUSULA DEZENOVE: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Relatório de Gestão: A Emissora encaminhará mensalmente ao Agente Fiduciário os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês.

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. Nathalia Machado Loureiro / 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 de Securitização 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, 26 de dezembro de 2017.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

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

*(Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmada em 26 de dezembro de 2017, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)*

*Ricardo Santos da Rosa*

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

f

(Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado em 26 de dezembro de 2017, entre esta última e o Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

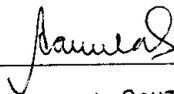


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

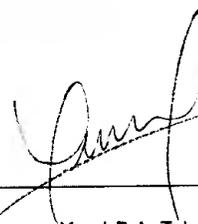
Agente Fiduciário

Nilsimara Oliveira  
Kojo Ferrelra  
Procuradora

TESTEMUNHAS:



Nome: Camila de Souza  
RG nº: 117.043.127-52  
CPF/MF nº: 21.530.788-5



Nome: Yumi F. A. Takahashi  
RG nº: 142.183.697-12  
CPF/MF nº: 12.808.634-5

**ANEXO I- TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/01/18	Incorpora	0.0000%
2	15/02/18	Incorpora	0.0000%
3	15/03/18	Sim	0.8205%
4	15/04/18	Sim	0.8327%
5	15/05/18	Sim	0.8453%
6	15/06/18	Sim	0.8582%
7	15/07/18	Sim	0.8714%
8	15/08/18	Sim	0.8848%
9	15/09/18	Sim	0.8987%
10	15/10/18	Sim	0.8991%
11	15/11/18	Sim	0.8952%
12	15/12/18	Sim	0.9197%
13	15/01/19	Sim	2.5428%
14	15/02/19	Sim	0.7759%
15	15/03/19	Sim	0.7871%
16	15/04/19	Sim	0.7986%
17	15/05/19	Sim	0.8104%
18	15/06/19	Sim	0.8224%
19	15/07/19	Sim	0.8060%
20	15/08/19	Sim	0.8180%
21	15/09/19	Sim	0.8127%
22	15/10/19	Sim	0.8249%
23	15/11/19	Sim	0.8374%
24	15/12/19	Sim	0.8501%
25	15/01/20	Sim	2.5085%
26	15/02/20	Sim	0.9028%
27	15/03/20	Sim	0.9171%
28	15/04/20	Sim	0.9319%
29	15/05/20	Sim	0.9470%
30	15/06/20	Sim	0.9673%
31	15/07/20	Sim	0.9833%
32	15/08/20	Sim	0.9997%
33	15/09/20	Sim	1.0055%
34	15/10/20	Sim	1.0225%
35	15/11/20	Sim	1.0400%
36	15/12/20	Sim	1.0579%
37	15/01/21	Sim	2.9530%
38	15/02/21	Sim	1.1045%
39	15/03/21	Sim	1.1243%
40	15/04/21	Sim	1.1328%

Evento	Data	Juros	Amortização
41	15/05/21	Sim	1.1174%
42	15/06/21	Sim	1.1376%
43	15/07/21	Sim	1.1584%
44	15/08/21	Sim	1.1798%
45	15/09/21	Sim	1.2070%
46	15/10/21	Sim	1.2298%
47	15/11/21	Sim	1.2383%
48	15/12/21	Sim	1.2621%
49	15/01/22	Sim	3.4316%
50	15/02/22	Sim	1.3075%
51	15/03/22	Sim	1.3336%
52	15/04/22	Sim	1.3607%
53	15/05/22	Sim	1.3927%
54	15/06/22	Sim	1.4100%
55	15/07/22	Sim	1.4309%
56	15/08/22	Sim	1.4588%
57	15/09/22	Sim	1.4929%
58	15/10/22	Sim	1.5254%
59	15/11/22	Sim	1.5359%
60	15/12/22	Sim	1.5495%
61	15/01/23	Sim	4.2303%
62	15/02/23	Sim	1.6749%
63	15/03/23	Sim	1.7183%
64	15/04/23	Sim	1.7595%
65	15/05/23	Sim	1.8112%
66	15/06/23	Sim	1.8212%
67	15/07/23	Sim	1.8669%
68	15/08/23	Sim	1.8904%
69	15/09/23	Sim	1.9527%
70	15/10/23	Sim	2.0152%
71	15/11/23	Sim	2.0692%
72	15/12/23	Sim	2.1262%
73	15/01/24	Sim	5.4870%
74	15/02/24	Sim	1.1895%
75	15/03/24	Sim	1.2117%
76	15/04/24	Sim	1.2344%
77	15/05/24	Sim	1.2581%
78	15/06/24	Sim	1.2825%
79	15/07/24	Sim	1.2708%
80	15/08/24	Sim	1.2957%

Evento	Data	Juros	Amortização
81	15/09/24	Sim	1.3215%
82	15/10/24	Sim	1.3482%
83	15/11/24	Sim	1.3757%
84	15/12/24	Sim	1.3727%
85	15/01/25	Sim	2.8050%
86	15/02/25	Sim	1.4609%
87	15/03/25	Sim	1.4924%
88	15/04/25	Sim	1.5345%
89	15/05/25	Sim	1.5688%
90	15/06/25	Sim	1.6043%
91	15/07/25	Sim	1.6200%
92	15/08/25	Sim	1.6573%
93	15/09/25	Sim	1.6964%
94	15/10/25	Sim	1.7370%
95	15/11/25	Sim	1.7792%
96	15/12/25	Sim	1.8234%
97	15/01/26	Sim	3.5192%
98	15/02/26	Sim	1.9619%
99	15/03/26	Sim	2.0135%
100	15/04/26	Sim	2.0799%
101	15/05/26	Sim	2.1380%
102	15/06/26	Sim	2.1991%
103	15/07/26	Sim	2.2629%
104	15/08/26	Sim	2.3301%
105	15/09/26	Sim	2.4013%
106	15/10/26	Sim	2.4765%
107	15/11/26	Sim	2.5560%
108	15/12/26	Sim	2.6143%
109	15/01/27	Sim	4.8995%
110	15/02/27	Sim	2.7993%
111	15/03/27	Sim	2.8987%
112	15/04/27	Sim	3.0048%
113	15/05/27	Sim	3.1182%
114	15/06/27	Sim	3.2393%
115	15/07/27	Sim	3.3697%
116	15/08/27	Sim	3.5101%
117	15/09/27	Sim	3.6617%
118	15/10/27	Sim	3.8258%
119	15/11/27	Sim	4.0041%
120	15/12/27	Sim	4.1986%

Evento	Data	Juros	Amortização
121	15/01/28	Sim	4.4113%
122	15/02/28	Sim	4.5641%
123	15/03/28	Sim	4.8138%
124	15/04/28	Sim	5.0323%
125	15/05/28	Sim	5.3339%
126	15/06/28	Sim	5.6715%
127	15/07/28	Sim	5.9671%
128	15/08/28	Sim	6.4057%
129	15/09/28	Sim	6.8886%
130	15/10/28	Sim	7.2778%
131	15/11/28	Sim	7.5065%
132	15/12/28	Sim	8.0795%
133	15/01/29	Sim	8.8223%
134	15/02/29	Sim	4.3316%
135	15/03/29	Sim	4.4178%
136	15/04/29	Sim	4.6532%
137	15/05/29	Sim	4.9132%
138	15/06/29	Sim	5.2019%
139	15/07/29	Sim	5.5244%
140	15/08/29	Sim	5.8869%
141	15/09/29	Sim	6.2973%
142	15/10/29	Sim	6.7658%
143	15/11/29	Sim	7.3057%
144	15/12/29	Sim	7.9347%
145	15/01/30	Sim	8.6767%
146	15/02/30	Sim	9.5651%
147	15/03/30	Sim	10.6481%
148	15/04/30	Sim	11.9974%
149	15/05/30	Sim	13.7250%
150	15/06/30	Sim	16.0157%
151	15/07/30	Sim	19.1985%
152	15/08/30	Sim	23.9203%
153	15/09/30	Sim	31.6532%
154	15/10/30	Sim	46.6250%
155	15/11/30	Sim	73.1726%
156	15/12/30	Sim	100.0000%

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIs  
PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

**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 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" e do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmados em 26 de dezembro de 2017 ("Escritura de Emissão" e "Escritura de Emissão Felicitá" e, em conjunto as "Escrituras de Emissão"), por meio dos quais foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão das CCIs e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCIs se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da 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 ("Emissora"), realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 26 de dezembro de 2017 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que as Escrituras de Emissão de CCIs, por meio da qual as CCIs foram emitidas, encontra custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

Rio de Janeiro – RJ, 26 de dezembro de 2017.

---

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

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)**

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 para a 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissão"), 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 ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM nºs 476 e 414, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo – SP, 26 de dezembro de 2017.

---

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Coordenador Líder*

**ANEXO V - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA  
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)**

**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, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta dos CRI e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Curitiba – PR, 26 de dezembro de 2017.

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04)**

**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, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a emissora dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela emissora dos CRI no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Rio de Janeiro – RJ, 26 de dezembro de 2017.

---

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

