



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 19.851.496/0001-35

30 de setembro de 2021

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora” ou “Securitizadora”; e

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.749.264/0001-04 neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”, conforme o caso;

FIRMAM o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 45ª 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.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Termo de Securitização, iniciados com letra inicial maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo:

“ <u>Acionistas</u> da <u>Companhia</u> ”	Em conjunto: (i) CFM PARTICIPAÇÕES – EIRELI , empresa individual de responsabilidade limitada com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, térreo, bairro Centro Cívico, CEP 82.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.242.383/0001-72; (ii) GAM PARTICIPAÇÕES – EIRELI , empresa individual de responsabilidade limitada com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Orestes Beltrami, n.º 330, loja 01, Pilarzinho, CEP 82.120-030, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.243.299/0001-73; (iii) JHM PARTICIPAÇÕES – EIRELI , empresa individual de responsabilidade limitada com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, térreo, bairro Centro Cívico,
---	--

	<p>CEP 82.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.243.619/0001-95;</p> <p>(iv) LHM PARTICIPAÇÕES – EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, térreo, bairro Centro Cívico, CEP 82.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.243.715/0001-33; e</p> <p>(v) RHM PARTICIPAÇÕES – EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, n.º 341, bairro Bom Retiro, CEP 80.520-340, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.244.395/0001-36, neste ato representados na forma do seu Contrato Social.</p>
“ <u>Ações Alienadas</u> ”	66,66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da PEP de titularidade do Sr. Jacó Maran e do Sr. Valmir Maran.
“ <u>Aditamento</u> ”	Qualquer eventual instrumento de aditamento ao presente Termo que venha ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
“ <u>Administradora de Créditos</u> ” ou “ <u>Servicer</u> ”	ETHOS SERVICER LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, 776, Conjunto 402, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.782.263/0001-00, que será responsável pela administração dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia.
“ <u>Adquirentes</u> ”	Os compradores dos Lotes e devedores dos Contratos de Compra e Venda de Lote, podendo ser pessoas naturais e/ou jurídicas.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo.
“ <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ”	A alienação fiduciária das Ações Alienadas, a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de titularidade da Companhia emitidas pela SPE Baume, constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <u>Alienações Fiduciárias</u> ”	A Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Quotas quando referidas em conjunto.

“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais.
“ <u>Anexos</u> ”	Quando em conjunto “ <u>Anexo I</u> ”, “ <u>Anexo II</u> ”, “ <u>Anexo III</u> ”, “ <u>Anexo IV</u> ”, “ <u>Anexo V</u> ” e “ <u>Anexo VI</u> ”, respectivamente, (i) Descrição das CCI, (ii) Declaração da Instituição Custodiante, (iii) Declaração da Emissora, (iv) Declaração do Agente Fiduciário, (v) Curva de amortização dos CRI na Data de Emissão e (vi) Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos.
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada na forma da Cláusula 14 abaixo.
“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“ <u>Bacen</u> ”	O Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira inscrita no CNPJ/ME 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.
“ <u>Banco Uniprime</u> ”	UNIPRIME NORTE DO PARANA - COOPERATIVA DE CREDITO LTDA. , instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.398.976/0001-90, com sede na Cidade de Londrina, estado do Paraná, na Avenida Rio de Janeiro, 1758, Centro, CEP 86.010-150.
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”	Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo.

“ <u>CCI</u> ”	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, emitidas pela Emissora sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>CETIP 21</u> ”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários em vigor nesta data.
“ <u>Companhia</u> ” ou “ <u>Cedente</u> ”	AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. , sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 20.768.536/0001-69.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Conta PEP</u> ”	Conta a ser informada pela PEP à Emissora para recebimento de créditos provenientes dos Contratos de Compra e Venda dos Empreendimentos Pilarzinho C e D, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Condomínio Urbanístico, Venda de Lotes e Outras Avenças celebrado em 28 de abril de 2020 entre a PEP e a MSPR Participações Societárias S.A., controladora da SPE Pilarzinho.
“ <u>Conta SPE Pilarzinho</u> ”	A conta corrente 27700-2, mantida junto a agência 0189 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da SPE Pilarzinho.
“ <u>Conta SPE Baume</u> ”	A conta corrente 66427-8, mantida junto a agência 0023 do Banco Uniprime, de titularidade da SPE Baume.
“ <u>Contas SPE</u> ”	Quando denominadas em conjunto, a Conta SPE Pilarzinho e Conta SPE Baume.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente 2708-1, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, (i) na qual os Créditos Imobiliários, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão recebidos para pagamento dos CRI e das Despesas do Patrimônio Separado, e (ii) para qual os valores recepcionados nas Contas SPEs e Conta PEP serão transferidos.

<u>“Conta do Fundo de Reserva”</u>	A conta corrente 2710-3, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos do Fundo de Reserva, conforme definido no item 8.3 deste Termo.
<u>“Contas da Operação”</u>	Em conjunto, a Conta Centralizadora e a Conta do Fundo de Reserva.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”</i> celebrado, nesta data, entre a Acionistas da PEP, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a PEP, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual, os Acionistas da PEP alienam fiduciariamente as Ações Alienadas.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”</i> , celebrado, nesta data, entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a SPE Baume, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Companhia aliena fiduciariamente as quotas de sua titularidade emitidas pela SPE Baume, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia”</u>	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos em Garantia”</i> , celebrado nesta data entre a SPE Baume e a PEP, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, o Sr. Jacó Maran e o Sr. Valmir Maran, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a SPE Baume e PEP cederam fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Contratos de Compra e Venda de Lotes” ou “CCVEs”</u>	São, em conjunto, os contratos de compra e venda de lotes celebrados com os Adquirentes e as SPEs, cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente em garantia à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Em conjunto: (i) o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

<u>“Controladas”</u>	As sociedades controladas de qualquer das Partes, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Controladoras”</u>	As pessoas físicas ou jurídicas controladoras de qualquer das Partes, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A própria Emissora será responsável pela distribuição dos CRI;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> ou <u>“Créditos Imobiliários das Debêntures”</u>	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Companhia, do valor do principal de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) bem como da atualização monetária, dos juros remuneratórios, do prêmio, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 45ª 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.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Para fins de quórum, todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que porventura estejam em posse da Companhia e/ou da Emissora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Companhia e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Companhia e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que da Companhia e/ou da Emissora; (iv) detenha os CRI por conta da Companhia e/ou da Emissora ou de qualquer forma represente a Companhia e/ou a Emissora.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Custo de Administração”</u>	A remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i>), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado.
<u>“Data de Aniversário”</u>	Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês, sendo a primeira Data de Aniversário o dia 20 de setembro de 2021.

<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI objeto da presente Emissão, correspondente, para todos os efeitos legais, 20 de setembro de 2021.
<u>“Data de Vencimento Final CRI”</u>	20 de agosto de 2031.
<u>“Debêntures”</u>	São as debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da 1ª série para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), perfazendo o montante de 20.000.000 (vinte milhões) de debêntures e valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Companhia, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Dia Útil”</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>“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia” ou “Cessão Fiduciária em Garantia”</u>	A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE Baume e 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três por cento) dos direitos creditórios de titularidade da PEP, todos oriundos dos Contratos de Compra e Venda de Lotes futuros, cedidos fiduciariamente à Emissora, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos relativos à Emissão e a Oferta Restrita, conforme em vigor, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o presente Termo de Securitização; (iii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de Debêntures; e (iv) os Boletins de Subscrição, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> , por meio do qual as CCI foram emitidas pela Securitizadora para representar os Créditos Imobiliários, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante.

<p><u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u></p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A.</i>”, celebrado em 30 de setembro de 2021, entre a Companhia, a Emissora e os Fiadores.</p>
<p><u>“Escriturador”</u></p>	<p>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102.</p>
<p><u>“Emissão”</u></p>	<p>A 45ª Série, da 1ª Emissão de CRI da Emissora, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.</p>
<p><u>“Emissora”</u> ou <u>“Securizadora”</u></p>	<p>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A. acima qualificada.</p>
<p><u>“Encargos Moratórios”</u></p>	<p>Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer valores devidos por força dos Documentos da Operação, inclusive quaisquer parcelas dos CRI devidas em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Cedente, hipótese em que serão devidos ao respectivo credor e aos Titulares de CRI encargos moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) 2% (dois por cento) sobre o valor total devido da respectiva amortização e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive).</p>
<p><u>“Empreendimentos Imobiliários”</u></p>	<p>Tem o significado previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>“Empreendimento Pilarzinho”</u></p>	<p>Empreendimento imobiliário a ser desenvolvido conforme "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Condomínio Urbanístico, Venda de Lotes e Outras Avenças celebrado em 28 de abril de 2020 entre a PEP e a MSPR Participações Societárias S.A., controladora da SPE Pilarzinho.</p>
<p><u>“Bäume Park Blumenau Empreendimentos”</u></p>	<p>Pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.111.693/0001-55, com sede na cidade de Blumenau, no Estado de</p>

<u>Imobiliários SPE Ltda</u>	Santa Catarina, na Rua Silvano Cândido da Silva Sênior, nº 3.065, Ponta Aguda, CEP 89.050-280.
<u>“Empreendimento Paysage Privilège Condomínio Parque”</u>	Empreendimento imobiliário denominado “Paysage Privilège Condomínio Parque”, incorporado pela Bäume Park Blumenau Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., 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, registrado na matrícula nº 45.437 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Blumenau-SC.
<u>“Empreendimento Paysage Vivendas do Bosque”</u>	Empreendimento imobiliário denominado “Paysage Vivendas do Bosque”, incorporado pela Paysage Santa Candida Investimentos Ltda., 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, registrado na matrícula nº 95.025 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Curitiba-PR.
<u>“Empreendimento Terras Altas II”</u>	Loteamento imobiliário denominado “Terras Altas II”, incorporado pela Paysage Terras Altas – Camboriú S.A., por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 6.766/79, com memorial de incorporação e demais documentos exigidos pelo artigo 18 da referida Lei, registrado na matrícula nº 10.975 do Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Camboriú-SC.
<u>“Empreendimento Condomínio Le Village”</u>	Empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Le Village”, incorporado pela Pineville I – PSS – FM – Desenvolvimento Urbano S.A., 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 28.281 do Registro de Imóveis da Comarca de Pinhais-PR.
<u>“Fiança”</u>	Significa a fiança prestada pelos Fiadores em favor da Companhia, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento, na condição de fiadores e principais pagadores, de todas as Obrigações Garantidas da Companhia, conforme disposto na Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“Fiadores”</u>	Em conjunto, (i) JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN , brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 893.499-1 SESP/PR e

	inscrito no CPF/ME sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590; e (ii) VALMIR SCHREINER MARAN , brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 954.862-9 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 036.793.819-72, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 – CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Conforme definido na item 8.3 deste Termo.
<u>“Garantias”</u>	Em conjunto, (i) a Cessão Fiduciária em Garantia (ii) a Alienação Fiduciária de Ações, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) o Regime Fiduciário, (v) o Fundo de Reserva; e (vi) a Fiança e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão, que deverão ser objeto de aditamento para constar expressamente a respectiva constituição.
<u>“IPCA/IBGE”</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IGP-M/FGV”</u>	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo;
<u>“Instrução CVM nº 414”</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
<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>“Resolução CVM nº 30”</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

<u>“Investidores Qualificados”</u>	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”</u>	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Tem o significado atribuído no item 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Legislação Anticorrupção”</u>	As normas, leis, regras e regulamentos que são aplicáveis às Partes e aos Fiadores que versam sobre atos de corrupção, suborno ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016, conforme alteradas, e desde que aplicáveis a U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act of 2010 e/ou inclusão da Emissora e/ou de qualquer das Fiadoras no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	A legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou em condições análogas às de escravo, ou de silvícola, assédio moral ou sexual ou proveito criminoso de prostituição, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, conforme aplicável à condição de negócios da respectiva Parte e dos respectivos Fiadores que seja relevante para a execução das atividades descritas em seu objeto social.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
<u>“Lotes”</u>	São as unidades autônomas residenciais integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, objeto dos Contratos de Compra e Venda de Lote, inerentes à presente Emissão.
<u>“MDA”</u>	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia por força da Escritura de Emissão de Debêntures, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI e de responsabilidade da Companhia, conforme previsto nos Documentos da Operação.
<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>“Ordem de Pagamentos”</u>	Conforme definido na Cláusula 10.1 deste Termo.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, após a instituição do regime fiduciário, pelas Garantias e pelas Contas da Operação. O Patrimônio Separado 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, obrigações fiscais e demais despesas a serem pagas pelo Patrimônio Separado, conforme especificado nos Documentos da Operação.
<u>Período de Arrecadação</u>	O período compreendido entre o primeiro e o último Dia Útil de cada mês.
<u>“Política de Investimentos da Companhia”</u>	Tem o significado atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

<u>Políticas de Concessão de Crédito da Companhia</u>	Tem o significado atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Preço de Integralização das Debêntures”</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Companhia pela subscrição e integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.
<u>“Quotas Alienadas”</u>	A totalidade das quotas emitidas pela SPE Baume.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído nesse Termo, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre as Contas da Operação e sobre as Garantias que se sujeitarão às seguintes condições: (i) constituirão Patrimônio Separado, que não se confunde com o da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados; (iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não serão passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
<u>“Relatórios Mensais”</u>	São os relatórios mensais a serem fornecidos pela Companhia à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão ser fornecidos até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, ou primeiro Dia Útil subsequente, caso o dia 20 não seja Dia Útil, que conterão, as seguintes informações referentes às SPE: (i) quantidade de compromissos/contratos de venda e compra celebrados (no mês e acumulado), devendo discriminar os mesmos; (ii) quantidade de Distratos de compromissos/contratos de venda e compra celebrados (no mês e acumulado), devendo discriminar os mesmos; (iii) total de unidades em estoque; (iv) discriminação, por contrato celebrado dos montantes pagos no mês e dos montante eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada unidade comercializada no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) proventos totais distribuídos pelas SPE (no mês e acumulado) à Companhia; (viii) saldo de caixa das SPE no início e final do período.

<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“PEP”</u>	PEP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 23.704.138/0001-77.
<u>“SPE Pilarzinho”</u>	PILARZINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Curitiba, PR, Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.851.186/0001-25.
<u>“SPE Baume”</u>	BÄUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA , pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Curitiba, PR, Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.111.693/0001-55.
<u>“SPE”</u>	Quando denominadas em conjunto a SPE Pilarzinho e a SPE Baume.
<u>“Tabelas Vigentes”</u>	As curvas de amortização do CRI. Inicialmente as tabelas vigentes são as tabelas constantes do Anexo V deste Termo, que poderão ser alteradas ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização do CRI
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”</u>	Significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme definido no item 4.6 da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“Vencimento Antecipado”</u>	O vencimento antecipado das Debêntures, e, assim, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que poderá ser declarado pela Emissora nas hipóteses indicadas no item 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

1.3. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita, bem como a subscrição das Debêntures e a aquisição dos Créditos Imobiliários, foram autorizadas pela Securitizadora, nos termos de seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 09 de outubro de 2014, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”), em 05 de novembro de 2014 sob n.º 20146161556, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 10 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.4. A emissão das Debêntures, a cessão dos Créditos Imobiliários e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Cedente foram aprovados com base nas deliberações tomadas em assembleia geral extraordinária de acionistas da Cedente realizada em 18 de junho de 2021, cuja ata será arquivada na JUCEPAR e publicada no jornal “Bem Paraná”.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora, realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritas no Anexo I ao presente Termo, aos CRI da 45ª Série da 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCI, integrais, sem garantia real, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.1.2. A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo de Securitização.

2.3. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo de Securitização, Créditos Imobiliários de sua titularidade, no valor nominal total, conforme presente no Anexo I, na data de emissão dos CRI.

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Companhia o Preço de Integralização das Debêntures, na forma e condições da Escritura de Emissão de Debênture.

2.4.1. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures será determinado pela integralização e à medida que os CRI forem integralizados.

2.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados, para reembolso de gastos, despesas e/ou dívidas relacionadas à aquisição, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas em determinados imóveis, conforme despesas descritas no Anexo X da Escritura de Emissão de Debêntures, incorridas pela Companhia no período de 24 (vinte e quatro) meses que antecederam a data de encerramento da Oferta ("Despesas"), e também serão destinados para a aquisição, expansão e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, o que inclui o pagamento do terreno, os custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários, pela Companhia, pelas subsidiárias da Companhia listadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures ("SPEs") e/ou pelas Novas Sociedades (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), ocasião em que a Companhia deverá transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as subsidiárias ou Novas Sociedades, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários.

2.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão primeiramente destinados ao pagamento de reembolsos. Uma vez que tal pendência for quitada, destinar-se-ão os aportes das subscrições para a constituição do Fundo de Reserva até que ele atinja o Limite Mínimo. Apenas após esses dois compromissos, os recursos serão destinados aos demais fins supra citados.

2.5.2. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão utilizados pela Companhia e poderão ser transferidos para as SPEs e/ou, conforme o caso, para as Novas Sociedades, conforme venha ser necessário para a devida alocação nos respectivos Empreendimentos Imobiliários, sendo que as transferências serão realizadas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, devendo a Companhia tomar todas as providências para que tais recursos sejam utilizados nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários.

2.5.3. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados para os reembolsos de despesas conforme descritos no Anexo X da Escritura de Emissão de

Debêntures e aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento Final, conforme o cronograma de destinação previsto no Anexo VI deste Termo.

2.5.4. O presente Termo de Securitização poderá ser aditado, sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, caso a Companhia deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocado para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo VI do presente Termo, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no referido anexo.

2.5.5. Com relação ao cronograma indicativo constante no Anexo VI, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado dos CRI.

2.5.6. A Companhia deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário da destinação de recursos descrita no item 2.5 acima, na seguinte periodicidade: (i) no término de cada semestre, até a total comprovação da destinação dos recursos integralizados por meio dos CRI, a qual não poderá ultrapassar a Data de Vencimento Final, devendo o relatório ser apresentado na forma do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com documentos comprobatórios relacionados à destinação de recursos captados por meio da presente Emissão, conforme aplicável; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente. Após a comprovação do uso integral dos recursos não será mais necessário a referida comprovação, vez que a obrigação já terá sido completamente atingida pela Companhia.

2.5.7. O Agente Fiduciário deverá acompanhar, ao longo do prazo de duração dos CRI (ou até a total comprovação da destinação dos recursos integralizados por meio dos CRI, caso tal comprovação ocorra antes da Data de Vencimento Final), o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir exclusivamente dos documentos fornecidos pela Companhia, nos termos dos itens acima. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos captados com a emissão das Debêntures restrito ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos nos itens acima.

2.5.4. Para fins do disposto nas cláusulas acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório mencionado na cláusula 2.5.4, bem como das notas fiscais e/ou faturas digitalizadas, que serão encaminhadas, dos atos societários, ou demais documentos apresentados, conforme aplicável. O Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas dos documentos encaminhados pela Companhia não foram objeto de fraude ou adulteração e não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido relatório e das notas fiscais e/ou faturas e/ou atos societários, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRIs

3.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão emitidos os CRI que possuem as seguintes características:

45ª Série – CRI

1. Emissão 1ª;
2. Série 45ª;
3. Quantidade de CRI: 20.000.000 (vinte milhões);
4. Valor Global da Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real);
6. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo V, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de novembro de 2021 e o último em 20 de agosto de 2031;
7. Índice de Atualização Monetária: IPCA;
8. Juros Remuneratórios CRI: a taxa de juros aplicável aos CRI será de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios CRI: mensal, os juros serão incorporados no período da primeira Data de Integralização a 20 de outubro de 2021, sendo o primeiro pagamento de juros em 20 de novembro de 2021 e o primeiro pagamento

de amortização em 20 de novembro de 2021;

10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
12. Data de Emissão: 20 de setembro de 2021;
13. Local de Emissão: Curitiba-PR;
14. Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2031;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.
16. Garantias: Conforme Cláusula 8 abaixo;

3.2. Os CRI desta Emissão não possuirão classificação de risco.

3.3. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, exclusivamente, pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, conforme o disposto na Escritura de Emissão de Debênture.

CLÁUSULA QUARTA - DA DISTRIBUIÇÃO E DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

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

4.2. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

4.3. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de

negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado o item 4.5 abaixo; e (iii) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.

4.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

4.6. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados 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.

4.7.1. 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 subitem 4.7 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

4.8. A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476.

4.9. É admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão, equivalente a 1 (um) CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 ("Colocação Mínima").

4.10. A Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Cedente, poderá encerrar a Oferta Restrita, de forma a definir como Valor Total da Emissão a quantidade de CRI subscritas e integralizadas até referida data, respeitada a Colocação Mínima.

4.11. Eventual saldo de Debêntures emitidas e não colocadas no âmbito da Oferta Restrita será cancelado pela Emissora por meio de aditamento a este Termo de Securitização.

4.12. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação à Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional já tiver efetuado o pagamento do preço de subscrição, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3; ou

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta Restrita, definida conforme critério do próprio investidor, observada a Colocação Mínima, podendo o Investidor Profissional, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor Profissional ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuído e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta Restrita, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor Profissional. Se o Investidor Profissional tiver indicado proporção ou quantidade mínima e tal condição não se implementar, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3 por meio de resgate.

4.13. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

4.14. A Oferta Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA, apenas para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 16 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” vigente desde 6 de maio de 2021 (“Código ANBIMA”), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM.

4.15. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores ou no prazo máximo de 24 (vinte e quatro meses) contados da data de início da Oferta, o que ocorrer primeiro.

4.16. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 5.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização da respectiva série ("Preço de Integralização"), ficando vedada a integralização com ágio ou deságio.

4.16.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, e ficará condicionada ao cumprimento das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debênture, que devem ser previamente atendidas, para que a Companhia faça jus ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures pela Emissora.

4.16.2. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o prazo de distribuição, as datas para integralização dos CRI.

4.17. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

4.18. 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.

4.19. 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 QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. Os CRI serão atualizados conforme a Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures"), a partir da (i) primeira data de integralização das Debêntures ("Primeira Data de Integralização das Debêntures"); ou (ii) da última data de pagamento de amortização, conforme o caso, até a próxima data de pagamento de amortização ou a integral liquidação das Debêntures, conforme o caso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures

será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

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 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 IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da atualização. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Atualização, qual seja, em 20 de setembro de 2021, o NI_k será o número índice referente ao mês de julho de 2021, que é divulgado em agosto de 2021;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês “k”. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo da primeira data de atualização em 20 de setembro de 2021, o NI_{k-1} será o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de junho de 2021, que é divulgado em julho de 2021.

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo certo que os valores de pagamento não serão ajustados no momento da divulgação do número índice NI_k .

dcp = Número de dias corridos entre (a) a Primeira Data de Integralização das Debêntures; e/ou, (b) a data de aniversário imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

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

Sendo que:

- (i) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (iii) Considera-se como mês de atualização, o período compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas;
- (iv) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 9,50 % (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias (“Remuneração”).

5.2.1. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde,

J_i = Valor dos juros acumulados das Debêntures 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 fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\underline{Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}}$$

Onde,

i = 9,5000% (nove inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, 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. **Datas de Amortização:** O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado mensalmente conforme datas especificadas no Anexo V (cada uma das datas “Datas de Amortização”):

$AM_i = VNa \times TA$

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.

5.4. **Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA/IBGE.** No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures e/ou aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, o IGP-M/FGV, ou, na impossibilidade de utilização destes índices, qualquer outro índice oficial vigente, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação no período,

a ser definido pela Securitizadora conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em sede de assembleia geral de titulares de CRI.

5.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 5.4 acima, caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.5. 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.

5.6. 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 dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 5 (cinco) dias corridos, com exceção da data de vencimento.

5.6.1. A prorrogação prevista no item 6 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 5 (cinco) 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.

5.7. As Tabelas Vigentes inicialmente serão as constantes do Anexo V deste Termo e poderão ser alteradas pela Emissora em função das amortizações extraordinárias. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, sempre com cópia para a Companhia, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, sendo tal fluxo considerado a Tabela Vigente.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação, observado que a Amortização Extraordinária estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

6.2. Em caso de (i) amortização extraordinária compulsória ou facultativa das Debêntures, nos termos dos itens 4.12 e 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos do item 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) do Vencimento Antecipado, ou qualquer outra forma de antecipação total ou parcial dos Créditos Imobiliários, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial ("Amortização Extraordinária") ou resgate antecipado total, conforme o caso, dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, sempre observando a ordem de prioridade estabelecida na Ordem de Pagamentos, devendo a Emissora publicar comunicado direcionado aos Titulares de CRI ou encaminhar comunicação individual para cada Titular de CRI, e direcionar cópia para o Agente Fiduciário e para a B3 por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) dias corridos da realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo.

6.2.1. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada conforme a ordem prevista no item 10.1 abaixo e, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, considerando a atualização e a remuneração à época da Amortização Extraordinária, permanecendo inalterado seu prazo de vigência.

6.2.2. A Amortização Extraordinária, em decorrência de amortização extraordinária compulsória ou facultativa das Debêntures, resgate antecipado facultativo das Debêntures, Vencimento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários será realizada (i) pelo saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido da remuneração, conforme disposto na Cláusula Quinta acima; e (ii) independente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial aos investidores, ou mesmo de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo: Nos termos do item 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial), após o 12º (décimo segundo) mês da primeira integralização, desde que a Companhia: (a) comunique à Emissora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do resgate antecipado,

conforme o caso; (b) pague o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado, e (ii) do prêmio incidente sobre o valor resgatado correspondente a 2% (dois por cento) após o 2º ano; 1% (um por cento) após o 3º ano e 0,5% (cinco décimos por cento) após o 4º ano, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Prêmio”), e (c) referido resgate sempre deverá ocorrer numa Data de Amortização. O prêmio mencionado no item (ii) acima, também será aplicado aos CRI, caso ocorra o resgate antecipado dos CRI.

6.3.1. Não obstante o disposto no item 6.3 acima, a Companhia poderá realizar o resgate total antecipado das Debêntures a qualquer momento após o 5º ano da primeira integralização, sem qualquer penalidade ou pagamento de Prêmio, desde que a Emissora (i) assegure aos titulares dos CRI à época a opção, mas não a obrigação, de subscrever eventual operação futura de CRI envolvendo créditos imobiliários originados pela Companhia ou pelas SPE, observando a mesma remuneração praticada nesta Emissão e, por consequência, aos titulares dos CRI à época.

CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. 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) é legítima e única titular (a) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (b) das Garantias; (c) da Conta Arrecadadora; e (d) da Conta Centralizadora;

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;

(vi) as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(ix) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações(a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03

de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal (“Legislação Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xii) não praticou qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção.

7.2.1. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Titulares de 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 irretroatável, a cuidar para que as operações que venham 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 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, em até 1 (um) Dia Útil a contar da sua ciência, 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 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, 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, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia e desde que por eles entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, 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, tenham 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 de CRI;

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que sejam de interesse da presente Emissão, 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 e em observância ao disposto na Instrução CVM nº 480;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Companhia, 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 Fundo de Reserva ou outros, 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 de 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, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, fotocópias, digitalizações, cartório, envio de documentos;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) 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 da Emissão;
- (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 que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de 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 de CRI;

(xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(xvii) 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;

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI, exceto pelo Agente Fiduciário, 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 Resolução CVM nº 17;

(xix) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, 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 do referido relatório. 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. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação e (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário.

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

(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) trimestralmente, a partir da Data de Emissão, a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) a apresentação de relatório mensal, até o 15º dia de cada mês, com a descrição das despesas incorridas no período compreendido entre o primeiro e último dia do mês anterior;

(iii) a apresentação de relatório mensal, até o 15º dia de cada mês, de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, incorridos no período compreendido entre o primeiro e último dia do mês anterior;

(iv) elaboração de relatório trimestral, a partir da Data de Emissão, 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;

(v) trimestralmente, a partir da Data de Emissão, a elaboração de declaração confirmando o cumprimento pela Companhia e as SPE de todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

7.4. 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. 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 notificação prévia.

7.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal em até 10 (dez) Dias Úteis de cada Data de Pagamento dos CRI, a partir do mês subsequente à Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

7.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) data de vencimento final dos CRI;
- (iii) saldo devedor dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do referido mês já considerando o seu pagamento;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido mês;
- (v) valor recebido da Cedente, no âmbito da Escritura de Emissão, na última Data de Pagamento dos CRI; e
- (vi) valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários, na última Data de Pagamento dos CRI.

7.7. A Emissora, em conformidade com as declarações da Cedente, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os

documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o conseqüente Patrimônio Separado, serão constituídas as seguintes garantias em garantia das Obrigações Garantidas:

- a) Alienação Fiduciária de Ações;
- b) Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) Cessão Fiduciária em Garantia;
- d) Fundo de Reserva; e
- e) Fiança;

8.2. A Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária em Garantia tratadas nas alíneas “a”, “b” e “c” acima, têm por objeto, respectivamente, (i) as Ações Alienadas, (ii) Quotas Alienadas da SPE Baume e (iii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, em garantia do cumprimento pela Companhia de todas as Obrigações Garantidas.

8.2.1 Registro das Garantias: A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro: (i) da Alienação Fiduciária de Ações; (ii) da Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, estado do Paraná e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades das sedes das SPEs, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debênture).

8.3. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (v), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva será constituído em duas frentes: através do montante captado pela subscrição do CRI e após o lançamento dos

Empreendimentos Imobiliários com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente à maior parcela, das parcelas de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses, considerando que a razão de correção monetária vigente (“C” vide cláusula 5.1) será replicada neste período (“Limite Mínimo”). Até que o Limite Mínimo seja atingido, todos os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia deverão ser direcionados à Conta do Fundo de Reserva nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, observado que quando os valores depositados na Conta do Fundo de Reserva ultrapassarem o Limite Mínimo, o valor excedente será utilizado conforme a Ordem de Pagamentos. Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

8.3.1. Os primeiros aportes provenientes da subscrição do CRI serão destinados ao pagamento de reembolsos. Uma vez quitada esta pendência, os montantes serão destinados à constituição desta garantia até que ela atinja o Limite Mínimo acima exposto.

8.3.2. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao Limite Mínimo.

8.3.3. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Emissora notificará a Companhia, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

8.3.4. Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

8.4. Fiança: Os Fiadores serão fiadores e principais pagadores das Obrigações Garantidas, observado o disposto nos itens (i) ao (iv) abaixo:

(i) os Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, renunciaram expressamente aos benefícios dos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824,

827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130,II, e 794 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);

(ii) os Fiadores declararam, na Escritura de Emissão de Debêntures, terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação das Fianças;

(iii) conforme a Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência ou fax, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores; e

(iv) os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA NONA – VALORES DEPOSITADOS NAS CONTAS DA OPERAÇÃO

9.1. Todos os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão depositados na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo de Reserva, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto neste Termo.

9.2. Os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação financeira de quaisquer valores mantidos nas Contas da Operação terão a mesma destinação do montante principal que lhe tenha dado origem.

9.3. Os recursos depositados na Contas da Operação serão aplicados pela Emissora em: (a) fundos de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos públicos pós-fixados, oferecidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A.; ou, ainda, (b) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A., sendo certo que todas as aplicações realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis.

9.4. O Agente Fiduciário, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento,

reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA - ORDEM DE PAGAMENTOS

10.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Os recursos disponíveis serão calculados, considerando todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e, dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente na hipótese de recomposição do Limite Mínimo, acumulados durante cada Período de Arrecadação para pagamento da parcela do mês seguinte:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Recomposição do Fundo de Reserva até o Limite Mínimo, se for o caso
- (iii) Juros Remuneratórios CRI;
- (iv) Amortização dos CRI, conforme Tabela Vigente; e
- (v) Liberação para a Companhia do montante residual disponível ou utilização do excedente para amortização extraordinária proporcional dos CRI, a critério exclusivo da Companhia, conforme previsto na Cláusula Sexta acima, desde que o Gatilho de Sobregarantia seja superior a 120% (cento e vinte por cento), e observado o disposto no item 10.2 abaixo.

10.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula 10.1 acima, a Securitizadora e a Companhia concordam que após a amortização integral dos CRI, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Companhia.

10.2. Mensalmente, na Data de Amortização das Debêntures, será verificada pela Emissora a razão ("Gatilho de Sobregarantia") entre:

- A. o somatório do saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente (a1) à taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano ou às respectivas taxas dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente,

o que for maior, levando em consideração: o desconto correspondente aos (a) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos (conforme abaixo definido); (b) os direitos creditórios cedidos fiduciariamente futuros cujos lotes não tenham sido vendidos à época da verificação (ou seja, lotes em estoque); e (c) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia cujo Loan-to-Value ("LTV") seja superior a 100% (cem por cento) à época da verificação, tomando como base o valor médio da venda do metro quadrado das unidades vendidas nos últimos 6 (seis) meses;

B. o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

10.2.1. Para propósito do cálculo do Gatilho de Sobregarantia, somente serão considerados os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com histórico de pagamento adimplente de pelo menos 3 (três) meses.

10.2.2. Serão considerados inadimplidos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia cujas prestações não tenham sido pagas a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia a contar do respectivo vencimento ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos").

10.2.3. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), conforme informado pela Emissora à Companhia, o excedente dos valores recebidos na Conta Centralizadora no respectivo Período de Arrecadação será, à critério da Companhia: (a) liberado à Companhia, sem prévia aprovação dos Titulares dos CRI, na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada; ou (b) utilizado para amortização extraordinária facultativa das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela Emissora), conforme itens 4.14, 4.14.1 e 4.14.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.4. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo de 120% (cento e vinte por cento) ("Limite de Garantia"), a Companhia deverá (i) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da respectiva notificação enviada pela Emissora informando o desenquadramento, a seu critério e desde que observadas as Políticas de Investimento da Companhia, conforme verificado através de auditoria jurídico-financeira a ser realizada diretamente pela Emissora, (a) ceder fiduciariamente à Emissora novos direitos creditórios na forma da Cessão Fiduciária em Garantia; ou (b) substituir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos. Caso a cessão fiduciária de novos direitos creditórios e a substituição não seja possível, nos termos da Cessão Fiduciária em Garantia, a Companhia deverá (ii) realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora, a amortização extraordinária compulsória das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela

Emissora), no montante proporcional necessário à recomposição do Limite de Garantia, conforme item 4.12 da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.5. Na hipótese prevista acima, os novos direitos creditórios poderão ser provenientes de outros empreendimentos imobiliários, de modo que a substituição não abrangerá necessariamente direitos creditórios dos mesmos Empreendimentos Imobiliários a que estava vinculado o direito creditório substituído, desde que (i) sejam da titularidade da Companhia ou de suas subsidiárias ou coligadas; e (ii) não possuam parcelas vencidas e não pagas (em aberto) com mais de 30 (trinta) dias à época da substituição/recomposição, observado que tal verificação será realizada pela Securitizadora por meio da disponibilização pela Companhia dos Relatórios Mensais.

10.2.6. Eventual recomposição do Limite de Garantia na forma dos itens 10.2.4 (i).(a) e (b) acima ocorrerá mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, bem como de seu respectivo registro, o qual deverá ser realizado pela Companhia nos termos do respectivo contrato, ficando dispensada a prévia realização de Assembleia Geral da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.

10.2.7. Até 20 de abril de 2023, o Gatilho de Sobregarantia não será aplicável, após essa data a verificação do Gatilho de Sobregarantia será realizada exclusivamente pela Emissora, e se referirá ao mês imediatamente anterior à apuração. A Emissora deverá informar a Companhia o Gatilho de Sobregarantia apurado na Data de Amortização das Debêntures cada mês.

CLÁUSULA ONZE: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários e seus acessórios, vinculados pelo presente Termo de Securitização, (ii) as Garantias e (iii) as Contas da Operação.

11.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e as Contas da Operação sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até a liquidação total dos CRI.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias e as Contas da Operação 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.

11.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições 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.

11.4.1. A Emissora fará jus ao Custo de Administração, na forma prevista neste instrumento.

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

11.4.1.2. O Custo de Administração será arcado com os recursos do Patrimônio Separado e será pago mensalmente, nas datas de pagamento dos CRI.

11.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido até a liquidação dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão diretamente com seu pagamento, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

11.4.1.4. 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, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

11.4.1.5. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final,

fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

11.4.1.6. 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.

11.5. 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 Termo de Securitização.

11.6. Responsabilidade da Companhia: A Companhia obrigou-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a B3, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

CLÁUSULA DOZE: AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;

- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) 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;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos incisos do artigo 6º da Instrução CVM nº 17;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (x) que não atua em nenhuma emissão de valores mobiliários da Emissora;
- (xi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

12.3. 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.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o

cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 17, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- f) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- g) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se localiza a sede ou o domicílio da Emissora, da Companhia, dos Fiadores, dos garantidores e, também, da localidade onde se situe o bem dado em garantia;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Companhia ou no Patrimônio Separado;
- k) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de Titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

- l) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;
- n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- o) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- p) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça;
- q) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3 abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- r) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- s) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- t) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 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 exercício social

com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI; (iii) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período; (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos de fundos quando houver; (vii) destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Companhia ou Fiadores no Termo de Securitização; (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos CRI e taxas de juros; e (6) inadimplemento no período; e (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função.

12.4.1. 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.

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

12.4.3. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, e dos documentos da Emissão em que figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável, bem como dos referidos documentos.

12.4.3.1. No caso de alteração da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, as referidas alterações serão incorporadas a este Termo de Securitização e passarão a vigorar automaticamente sem a necessidade de celebração de instrumentos de aditamento ou realização de Assembleia Geral para a sua

incorporação, ficando revogadas as disposições constantes deste Termo de Securitização alteradas na forma referida neste item.

12.4.4. 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.

12.4.5. 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.

12.4.6. 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.

12.4.7. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 17 e do artigo 13, II, da Lei nº 9.514/97.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora a ser pago com os recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, os seguintes valores, além dos demais indicados nos subitens a seguir: (a) A título de implantação da emissão, o valor de R\$ 8.220,00 (oito mil, duzentos e vinte reais), devidos 50 % (metade) no início dos trabalhos, e 50 % (metade) na data de assinatura do Termo de Securitização, e a título de verificação do Laudo de Avaliação de imóveis, se existente, o valor de R\$ 610,00 (seiscentos e dez reais) por validação de laudo de imóvel, pagos diretamente à empresa avaliadora indicada pela GDC Partners, cuja nota fiscal será emitida em nome do Agente Fiduciário; e (b) O valor mensal de R\$ 2.090,00 (dois mil e noventa reais), devido o 1º (primeiro) pagamento na data da assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia

dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRIs e a baixa das garantias eventualmente em nome do Agente Fiduciário.

12.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração adicional a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais) por mês durante o período em que a Emissora ou os garantidores permanecerem nesta situação e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe.

12.5.2. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Emissora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo, arbitral ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram a Emissora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado de R\$ 0,00 (zero reais) por viagem, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem.

12.5.3. Os valores previstos no item 12.5 e subitens serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV a partir de 1º de agosto de 2021;

12.5.4. A Cedente deverá manter aplicação em fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária administrado pelo Banco Itaú junto à DCA Serviços Fiduciários (empresa do grupo do Agente Fiduciário) no valor de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), com o objetivo específico de pagamento de eventual remuneração do Agente Fiduciário e reembolso de despesas por ele efetuadas no exercício de sua função, o qual

deverá ser reforçado quando de sua utilização no prazo de até 30 (trinta) dias. Este fundo será constituído na data da assinatura do Termo de Securitização e será liberado para a Cedente o valor líquido do fundo diminuído dos tributos incidentes sobre esta aplicação financeira nas alíquotas de regime de lucro presumido (“Come Quotas”, IR, CSLL, Pis, Cofins, etc). As alíquotas dos tributos que serão aplicadas para a diminuição do rendimento da aplicação financeira totalizam, nesta data, 20,0 % mais a tributação cobrada pelo Banco Itaú) em 10 (dez) meses após o a extinção das obrigações dos garantidores e do Agente Fiduciário relacionadas às garantias e o registro de sua extinção ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos às garantias com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

12.5.5. As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado.

12.5.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

12.5.7. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs enquanto o agente fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros.

12.5.8. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o agente fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos titulares dos CRIs e do Agente Fiduciário no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem

como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função.

12.5.9. Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 10 (dez) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRIs, caso este resgate não tenha ocorrido.

12.5.10. O Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias.

12.5.11. No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRIs e serão acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

12.5.12. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão 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, sem prejuízo da atualização monetária, incidentes desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.6. Despesas do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário será ressarcido com 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 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial,

ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, desde que previamente notificado, não tenha sanado.

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

12.8.2. 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, nos termos da Instrução CVM nº 17.

12.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Companhia, inclusive nos termos da Cláusula 6.1.(c) da Escritura de Debêntures, 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 TREZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado.

13.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 13.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3. abaixo.

13.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 13.1.5. abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova Emissora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração e as condições da viabilidade econômico-financeira do Patrimônio Separado.

13.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 13.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

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

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

13.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 13.1 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.

13.1.5. 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 QUATORZE: ASSEMBLEIA GERAL

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

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

14.3. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias 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 dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado,

respectivamente:

- a) ao Agente Fiduciário;
- b) ao representante da Emissora;
- c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

14.5. Sem prejuízo do disposto no item 14.6, 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.

14.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.7. Para os fins deste Termo, se de outra forma não estipulada no presente Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pelos Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 14.8, abaixo.

14.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, deve ser considerado o conceito de CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral.

14.9. As deliberações tomadas pelos Investidores, em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Investidores, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

14.11. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre alteração dos Documentos da Operação (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) em razão exclusivamente de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, bem como decorrentes de adequação à normas legais e regulamentares; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos, (iv) 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 do CRI, (v) quando a alteração já estiver prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e seja decorrente do cumprimento da Política de Investimentos da Companhia ou ainda (vi) houver necessidade de cancelamento das Debêntures não integralizadas por ocasião do encerramento da Oferta.

CLÁUSULA QUINZE: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. 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 ao Custo de Administração, às despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração e as despesas com seguro de vida prestamista dos adquirentes das unidades que constituem os Créditos Imobiliários;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, Servicer, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) as eventuais despesas necessárias, razoáveis, comprovadas, em valores condizentes com as práticas de mercado 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 12.9. acima;
- (iv) as eventuais despesas comprovadas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de 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 em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização, desde que tais honorários e despesas sejam necessários, razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado;
- (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, desde que tais honorários e despesas sejam necessários, razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora, desde que tais honorários e despesas sejam necessários, razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado;
- (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 razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Companhia ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;

(xv) eventuais despesas referente ao apontamento de pendência financeira junto a qualquer agência de manutenção de cadastros e arquivos organizados de devedores, tais como o Serviço de Proteção ao Crédito - SPC e SERASA e quaisquer outras despesas relacionadas às taxas de cobrança desembolsados pela Emissora e/ou pelo Servicer, ambos relacionados aos devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo as despesas relacionadas aos honorários dos advogados contratados para assessorar na cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, como também para a defesa de ações extrajudiciais ou judiciais promovidas por devedores dos Créditos Imobiliários, e eventuais taxas cartorárias e/ou do Registro de Imóveis competente necessárias para a execução dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia vencidos e não pagos; e

(xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, desde que tais honorários e despesas sejam necessários, razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado.

15.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Dezesseis, abaixo.

CLÁUSULA DEZESSEIS: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv)

15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

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

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

sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZESSETE: PUBLICIDADE

17.1. 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, ou por meio de correspondência ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI com aviso de recebimento expedido pelo correio, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que for verificada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes, 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.

17.2 A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547/14, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

17.3.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZOITO: REGISTRO DO TERMO

18.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DEZENOVE: RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Companhia e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar

seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

19.2 Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

19.4 O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Cedente atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pela Cedente, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

(a) Riscos Relacionados à Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para mais informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

a.1 Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta desde 4 de setembro de 2014, tendo, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no segundo semestre de 2014. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

- b.1 Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- c.1 A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.
- d.1 Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.
- e.1 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 Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- f.1 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco

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

(b) Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

- a.1 Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Cedente e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.
- b.1 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.
- c.1 Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como

qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Cedente, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Cedente não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

d.1 Risco de pagamento das despesas pela Cedente. Nos termos da Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, bem como à realização das obras, se incorridas, serão arcadas exclusivamente pelos recursos depositados no Fundo de Reserva. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso os recursos depositados nas Contas da Operação, conforme o caso, para composição do Fundo de Reserva ou, em caso de insuficiência dos mesmos, a Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(c) Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta

a.1 Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

b.1 Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Securitização serão custodiados

pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

c.1 Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

d.1 Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

e.1 Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos 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 de 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. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias

Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

- f.1 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. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.
- g.1 Risco de Garantia: A exequibilidade das garantias - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Ações – depende direta ou indiretamente, total ou parcialmente, do sucesso dos Empreendimentos Imobiliários. Deste modo, pode não haver uma segurança adicional por não exercerem um papel independente frente a potenciais fracos resultados financeiros futuros, dificultando a exequibilidade da dívida.
- h.1 A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.
- i.1 Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.
- j.1 Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

k.1 Inexistência de classificação de risco dos CRI. A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Cedente de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

l.1 Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários: 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

m.1 Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou,

ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Cedente não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

n.1 Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI

o.1 Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento de (i) amortização extraordinária compulsória ou facultativa das Debêntures; (ii) resgate antecipado facultativo das Debêntures; (iii) declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, ou qualquer outra forma de antecipação total ou parcial dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará a Amortização Extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

p.1 Risco de distribuição parcial: A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes à Colocação Mínima.

q.1 Risco de fiscalização dos Empreendimentos: O serviço de fiscalização de obras dos Empreendimentos, objeto de reembolso, conforme Anexo X da Escritura de Emissão de Debêntures, foi prestado por companhia cujo quadro societário apresenta sócios ligados direta ou indiretamente à operação.

(d) Riscos dos Créditos Imobiliários

a.1 Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

b.1 Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

- c.1 Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- d.1 Risco de crédito da Companhia e dos Fiadores: risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Companhia e nos Fiadores e ambos não possuem patrimônio suficiente livre de ônus para arcar com as Obrigações Garantidas, sendo que os Fiadores somente responderão solidariamente pelo pagamento das Obrigações Garantidas;
- e.1 Risco de Não Constituição das Garantias. As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, ainda não foram celebrados, registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, bem como estão sujeitos a determinadas condições suspensivas, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.
- f.1 Riscos relacionada à renúncia da Securitizadora sobre a posse direta dos Documentos da Operação. A Securitizadora renunciou à sua faculdade de ter a posse direta sobre os Documentos da Operação. A posse direta de tais documentos comprobatórios será realizada pela Cedente, a título de fiel depositária, sendo que caso a Securitizadora necessite destes documentos, deverá solicitar a Cedente. A eventual perda, extravio e/ou não entrega pela Cedente de tais documentos comprobatórios poderá afetar negativamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRI.
- g.1 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 ou informações pendentes que impactem negativamente a Oferta Restrita e os CRI. Conforme condições precedentes ao boletim de subscrição constante do Anexo VIII à Escritura de Emissão de Debênture, item (r), a Emissora realizará auditoria jurídico-financeira na Companhia, nas SPE, nos Fiadores, e nos Empreendimentos Imobiliários.

- h.1 Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Lotes: Existe o risco de os Lotes serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária em Garantia e o adimplemento dos CRI.
- i.1 Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Companhia e/ou dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, o que pode comprometer a capacidade de pagamento da mesma enquanto emissora das Debêntures, bem como dos Fiadores;
- j.1 Risco de não constituição da Fiança: A Emissão e a liberação dos recursos à Emissora são realizados enquanto ainda está pendente o registro da Escritura de Emissão de Debênture. A não formalização ou obtenção dos registros acima referidos poderá (i) frustrar a constituição da Fiança e (ii) ocasionar o vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI, frustrando, portanto, a expectativa dos investidores dos CRI quanto ao investimento realizado, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.
- k.1 Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer desvalorização, reduções, deteriorações e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais desvalorizações, reduções, deteriorações e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos CRI, caso seja necessária a execução das garantias.
- l.1 Cobrança de juros acima de 12% a.a.: Diante de decisões recentes proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo acerca da impossibilidade da cobrança de juros acima de 12% a.a. (Lei da Usura), em operações de financiamento, existe o risco de referidas decisões serem aplicadas pelo judiciário a operações com estrutura similar a presente Emissão, e, conseqüentemente, a cobrança de juros acima de 12% a.a ser considerada abusiva com base na referida jurisprudência.
- m.1 Risco decorrente da deterioração das Ações Alienadas ou das Quotas Alienadas: Nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Ações, na hipótese de deterioração das ações ou das quotas alienadas à Emissora, as respectivas

outorgantes deverão reforçar ou complementar a garantia concedida, devendo ser a nova garantia previamente aprovada pela Emissora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares do CRI, devendo tal alteração ser comunicada ao Agente Fiduciário e aos Titulares do CRI.

- n.1 Risco decorrente da deterioração das Garantias Reais e do Fundo de Reserva: Nos termos da Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alinação Fiduciária de Ações, na hipótese de deterioração das Quotas Alienadas ou das Ações Alienadas, e do Fundo de Reserva, as garantias podem não ser suficientes para o pagamento dos CRI nas hipóteses mencionadas acima.
- o.1 Risco decorrente dos valores que podem ser obtidos com a Cessão Fiduciária: Nos termos da Cessão Fiduciária, não há garantia acerca dos valores que podem ser obtidos com tal garantia, vez que a mesma depende da conclusão das obras e comercialização dos Lotes, assim como da adimplência por parte dos Adquirentes.
- p.1 Risco decorrente dos valores que podem ser obtidos com a Alienação Fiduciária de Quotas: Nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, não há garantia acerca dos valores que podem ser obtidos com tal garantia, vez que a mesma depende da comercialização dos Lotes, pois as quotas alienadas fiduciariamente são de sociedades de propósito específico focadas no desenvolvimento e comercialização dos Empreendimentos Imobiliários e a sua execução pode resultar em patrimônio líquido negativo da SPE Baume e não ser oportuna.
- q.1 Risco decorrente dos valores que podem ser obtidos com a Fiança: Com relação aos fiadores pessoa natural estes não possuem patrimônio suficiente livre de ônus para arcar com as Obrigações Garantidas.
- r.1 Risco decorrente da constituição do Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com recursos advindos dos Direitos Creditórios dados em Garantia e também com os aportes provenientes da subscrição do CRI. Contudo, os primeiros aportes serão destinados ao pagamento de reembolso; após a quitação destes, começará a constituição do Fundo de Reserva. Não é possível prever em quanto tempo o Limite Mínimo será atingido, pois dependerá do fluxo de venda dos Lotes, da adimplência por parte dos Adquirentes e da velocidade da subscrição dos CRI.
- s.1 Risco decorrente da Companhia não conseguir cumprir com a destinação dos recursos decorrentes das Debêntures: A Companhia deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário da destinação de recursos no término de cada semestre e até a total comprovação da destinação dos recursos integralizado, porém, a Companhia poderá não conseguir cumprir com a prestação de contas, o que pode descaracterizar as

Debêntures para fins de constituição do lastro dos CRI, o que pode trazer prejuízos aos Investidores.

t.1 Risco decorrente da Companhia realizar investimentos a partir de Novas Sociedades:

A Companhia poderá investir em Novas Sociedades, o que indiretamente equivale à possibilidade de revolvência do lastro, de modo que o investidor estará sujeito a riscos relativos a empreendimentos não conhecidos quando do investimento nos CRI.

(e) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

a.1 Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e da Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Cedente não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

b.1 Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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, a Emissora, a Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Cedente, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

c.1 Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

d.1 Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Cedente. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Cedente e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

e.1 Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Cedente. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Cedente.

- f.1 Riscos advindos de fatores relacionados à pandemias: Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Os efeitos de tais medidas podem gerar a maior volatilidade no mercado de capitais global e potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, além disso, essas medidas podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Companhia e das SPEs, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares do CRI.
- (f) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Companhia, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VINTE: DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. A Emissora encaminhará mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ou Dia Útil subsequente, para a Companhia e para o Agente Fiduciário, os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, o qual conterá as seguintes informações: (i) balanço fiduciário, (ii) despesas do patrimônio separado, (iii) custos da operação e (iv) relatório contábil dos ativos.

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

20.3. Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.4. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esse Termo de Securitização foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

20.5. As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA VINTE E UM: NOTIFICAÇÕES

21.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico

Curitiba / PR, CEP 80530-000

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040

E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para o Agente Fiduciário:

GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Av. Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro / RJ, CEP 22.775-003

At.: Sr. Juarez Dias Costa

Telefone: (21) 2490-4305; (21) 3269-2077

Correio eletrônico: gdc@gdcdtvm.com.br

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

CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo.

O presente Termo é firmado em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba – PR, 30 de setembro de 2021.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de assinaturas do Termo de Securitização da 45ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado entre esta e a GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda, em 30 de setembro de 2021.)

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

**GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Testemunha 1:

Testemunha 2:

Nome: Ricardo Santos da Rosa

RG: 10.453.156-3

CPF/ME: 091.176.279-58

Nome:

RG:

CPF/ME:

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: Curitiba, PR, 30 de setembro de 2021.
--------------------------------------	--

SÉRIE	AMB	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-----	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 19.851.496/0001-35					
ENDEREÇO: Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico					
CEP	80740-000	CIDADE	Curitiba	UF	PR

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 10.749.264/0001-04					
ENDEREÇO: Av. Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca					
CEP:	22775-003	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ

3. COMPANHIA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)					
RAZÃO SOCIAL: AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.					
CNPJ/ME: 20.768.536/0001-69					
ENDEREÇO: RUA MATEUS LEME					
CEP:	80530-010	CIDADE:	CURITIBA	UF:	PR

4. FIADORES					
JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN					
CPF/ME: 157.181.409-44					
ENDEREÇO: Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47					
CEP	820305-90	CIDADE	Curitiba	UF	PR
VALMIR SCHREINER MARAN					
CPF/ME: 036.793.819-72					
ENDEREÇO: Rua Evaldo Wendler, nº 90 -CS 36, São Lourenço					
CEP	82200-180	CIDADE	Curitiba	UF	PR
5. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, não Conversíveis em Ações,					

em 1 (uma) Série, da 1ª Emissão da Ambiente Participações Societárias S.A.", celebrado em 30 de setembro de 2021, entre a Companhia, a Securitizadora e os Fiadores.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM QUE SERÃO APLICADOS OS RECURSOS DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

1)

Nome do empreendimento:	Pilarzinho C e D
Localização:	Situado no lado ímpar da Rua Domingos Antonio Moro, nº 783, Bairro Pilarzinho, Curitiba-PR
Cartório de Registro de Imóveis:	1º Registros de Imóveis de Curitiba
Matrícula:	66.217 e 66.221

2)

Nome do empreendimento:	Paysage Privilège Condomínio Parque
Localização:	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC
Cartório de Registro de Imóveis:	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC
Matrícula:	45.437

3)

Nome do empreendimento:	Paysage Essenza Condomínio
Localização:	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR
Cartório de Registro de Imóveis:	2º Ofício de Registros de Imóveis de Umuarama-PR
Matrícula:	35.652, 35.719, 35.721, 35.741, 35.745, 35.746, 35.751, 35.781, 35.782, 35.785, 35.786, 35.790, 35.810, 35.811, 35.822, 35.824, 35.870, 35.871

4)

Nome do empreendimento:	Paysage Unique Condomínio
Localização:	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR
Cartório de Registro de Imóveis:	2º Ofício de Registros de Imóveis de Umuarama-PR
Matrícula:	36.184, 36.200, 36.203, 36.209, 36.221, 36.229, 36.230, 36.233, 36.272, 36.273, 36.279, 36.282, 36.300, 36.304 e 36.305

5)

Nome do empreendimento:	Paysage Vivendas do Bosque
Localização:	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR
Cartório de Registro de Imóveis:	Registros de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR
Matrícula:	95.025

6)

Nome do empreendimento:	Condomínio Le Village
Localização:	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR
Cartório de Registro de Imóveis:	Registros de Imóveis de Pinhais-PR
Matrícula:	28.281

7)

Nome do empreendimento:	Terras Altas II
Localização:	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC
Cartório de Registro de Imóveis:	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC
Matrícula:	21.067, 21.078, 21.114 e 21.169

8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	15 de agosto de 2031.
8.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
8.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da data de integralização das Debêntures, pela variação do IPCA/IBGE, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debênture (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures</u> ”).
8.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures incidirá juros remuneratórios correspondentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização da Debênture, conforme fórmula constante na Escritura de Emissão de Debênture.
8.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de outubro de 2021.
8.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de agosto de 2031.

8.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido da respectiva amortização e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.						
8.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	O pagamento da amortização e da remuneração das Debêntures será realizado no conforme o fluxo de pagamento disposto no item 10 abaixo.						
8.9. LOCAL DE PAGAMENTO	No domicílio da Securitizadora, por meio de depósito na Conta Centralizadora.						
9. GARANTIAS REAL IMOBILIÁRIA	Não há.						
10. FLUXO DE PAGAMENTOS							
Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/10/2021	Incorpora	0,0000%	61	15/10/2026	Sim	1,3364%
2	15/11/2021	Sim	0,4560%	62	15/11/2026	Sim	1,3596%
3	15/12/2021	Sim	0,3201%	63	15/12/2026	Sim	1,3835%
4	15/01/2022	Sim	0,2098%	64	15/01/2027	Sim	1,4082%
5	15/02/2022	Sim	0,1435%	65	15/02/2027	Sim	1,4338%
6	15/03/2022	Sim	0,1118%	66	15/03/2027	Sim	1,4602%
7	15/04/2022	Sim	0,1045%	67	15/04/2027	Sim	1,4876%
8	15/05/2022	Sim	0,1026%	68	15/05/2027	Sim	1,5159%
9	15/06/2022	Sim	0,1008%	69	15/06/2027	Sim	1,5452%
10	15/07/2022	Sim	0,0989%	70	15/07/2027	Sim	1,5756%
11	15/08/2022	Sim	0,0970%	71	15/08/2027	Sim	1,6072%
12	15/09/2022	Sim	0,0951%	72	15/09/2027	Sim	1,6399%
13	15/10/2022	Sim	0,0932%	73	15/10/2027	Sim	1,6739%
14	15/11/2022	Sim	0,5165%	74	15/11/2027	Sim	1,7092%
15	15/12/2022	Sim	0,5190%	75	15/12/2027	Sim	1,7460%
16	15/01/2023	Sim	0,5216%	76	15/01/2028	Sim	1,7842%
17	15/02/2023	Sim	0,5242%	77	15/02/2028	Sim	1,8241%
18	15/03/2023	Sim	0,5269%	78	15/03/2028	Sim	1,8656%
19	15/04/2023	Sim	0,5296%	79	15/04/2028	Sim	1,9089%
20	15/05/2023	Sim	0,5333%	80	15/05/2028	Sim	1,9541%
21	15/06/2023	Sim	0,5370%	81	15/06/2028	Sim	2,0014%
22	15/07/2023	Sim	0,5408%	82	15/07/2028	Sim	2,0508%
23	15/08/2023	Sim	0,5446%	83	15/08/2028	Sim	2,1026%
24	15/09/2023	Sim	0,5486%	84	15/09/2028	Sim	2,1569%
25	15/10/2023	Sim	0,5525%	85	15/10/2028	Sim	2,2138%
26	15/11/2023	Sim	0,5566%	86	15/11/2028	Sim	2,2737%
27	15/12/2023	Sim	0,5607%	87	15/12/2028	Sim	2,3366%
28	15/01/2024	Sim	0,5649%	88	15/01/2029	Sim	2,4029%
29	15/02/2024	Sim	0,5693%	89	15/02/2029	Sim	2,4727%

30	15/03/2024	Sim	0,5739%	90	15/03/2029	Sim	2,5465%
31	15/04/2024	Sim	0,5783%	91	15/04/2029	Sim	2,6246%
32	15/05/2024	Sim	0,5827%	92	15/05/2029	Sim	2,7072%
33	15/06/2024	Sim	0,5875%	93	15/06/2029	Sim	2,7949%
34	15/07/2024	Sim	0,5923%	94	15/07/2029	Sim	2,8881%
35	15/08/2024	Sim	0,5970%	95	15/08/2029	Sim	2,9873%
36	15/09/2024	Sim	0,6020%	96	15/09/2029	Sim	4,0563%
37	15/10/2024	Sim	0,6072%	97	15/10/2029	Sim	4,2475%
38	15/11/2024	Sim	0,6121%	98	15/11/2029	Sim	4,4567%
39	15/12/2024	Sim	0,6172%	99	15/12/2029	Sim	4,6866%
40	15/01/2025	Sim	0,6223%	100	15/01/2030	Sim	4,9403%
41	15/02/2025	Sim	0,6275%	101	15/02/2030	Sim	5,2218%
42	15/03/2025	Sim	0,6329%	102	15/03/2030	Sim	5,5358%
43	15/04/2025	Sim	0,6383%	103	15/04/2030	Sim	5,8883%
44	15/05/2025	Sim	0,6438%	104	15/05/2030	Sim	6,2868%
45	15/06/2025	Sim	0,6494%	105	15/06/2030	Sim	6,7410%
46	15/07/2025	Sim	0,6551%	106	15/07/2030	Sim	7,2633%
47	15/08/2025	Sim	0,6610%	107	15/08/2030	Sim	7,8704%
48	15/09/2025	Sim	0,6669%	108	15/09/2030	Sim	8,5846%
49	15/10/2025	Sim	0,6729%	109	15/10/2030	Sim	9,4368%
50	15/11/2025	Sim	0,6791%	110	15/11/2030	Sim	10,4716%
51	15/12/2025	Sim	0,6854%	111	15/12/2030	Sim	11,7543%
52	15/01/2026	Sim	0,6918%	112	15/01/2031	Sim	13,3862%
53	15/02/2026	Sim	0,6983%	113	15/02/2031	Sim	15,5322%
54	15/03/2026	Sim	1,1929%	114	15/03/2031	Sim	18,4805%
55	15/04/2026	Sim	1,2116%	115	15/04/2031	Sim	22,7840%
56	15/05/2026	Sim	1,2309%	116	15/05/2031	Sim	29,6559%
57	15/06/2026	Sim	1,2507%	117	15/06/2031	Sim	42,3720%
58	15/07/2026	Sim	1,2712%	118	15/07/2031	Sim	73,9009%
59	15/08/2026	Sim	1,2923%	119	15/08/2031	Sim	100,0000%
60	15/09/2026	Sim	1,3140%				

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23
DA LEI Nº 10.931/04

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, da **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35 (“Emissora”) celebrado em 30 de setembro de 2021 (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCIs e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 30 de setembro de 2021 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme previsto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCIs encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 18, § 4º e 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

Rio de Janeiro-RJ, 30 de setembro de 2021.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04)

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME 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 45ª 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 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, 30 de setembro de 2021.

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª 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 414/2004, 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, 30 de setembro de 2021.

**GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
Agente Fiduciário

ANEXO V

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização
1	20/10/2021	Incorpora	0,0000%	61	20/10/2026	Sim	1,3364%
2	20/11/2021	Sim	0,4560%	62	20/11/2026	Sim	1,3596%
3	20/12/2021	Sim	0,3201%	63	20/12/2026	Sim	1,3835%
4	20/01/2022	Sim	0,2098%	64	20/01/2027	Sim	1,4082%
5	20/02/2022	Sim	0,1435%	65	20/02/2027	Sim	1,4338%
6	20/03/2022	Sim	0,1118%	66	20/03/2027	Sim	1,4602%
7	20/04/2022	Sim	0,1045%	67	20/04/2027	Sim	1,4876%
8	20/05/2022	Sim	0,1026%	68	20/05/2027	Sim	1,5159%
9	20/06/2022	Sim	0,1008%	69	20/06/2027	Sim	1,5452%
10	20/07/2022	Sim	0,0989%	70	20/07/2027	Sim	1,5756%
11	20/08/2022	Sim	0,0970%	71	20/08/2027	Sim	1,6072%
12	20/09/2022	Sim	0,0951%	72	20/09/2027	Sim	1,6399%
13	20/10/2022	Sim	0,0932%	73	20/10/2027	Sim	1,6739%
14	20/11/2022	Sim	0,5165%	74	20/11/2027	Sim	1,7092%
15	20/12/2022	Sim	0,5190%	75	20/12/2027	Sim	1,7460%
16	20/01/2023	Sim	0,5216%	76	20/01/2028	Sim	1,7842%
17	20/02/2023	Sim	0,5242%	77	20/02/2028	Sim	1,8241%
18	20/03/2023	Sim	0,5269%	78	20/03/2028	Sim	1,8656%
19	20/04/2023	Sim	0,5296%	79	20/04/2028	Sim	1,9089%
20	20/05/2023	Sim	0,5333%	80	20/05/2028	Sim	1,9541%
21	20/06/2023	Sim	0,5370%	81	20/06/2028	Sim	2,0014%
22	20/07/2023	Sim	0,5408%	82	20/07/2028	Sim	2,0508%
23	20/08/2023	Sim	0,5446%	83	20/08/2028	Sim	2,1026%
24	20/09/2023	Sim	0,5486%	84	20/09/2028	Sim	2,1569%
25	20/10/2023	Sim	0,5525%	85	20/10/2028	Sim	2,2138%
26	20/11/2023	Sim	0,5566%	86	20/11/2028	Sim	2,2737%
27	20/12/2023	Sim	0,5607%	87	20/12/2028	Sim	2,3366%
28	20/01/2024	Sim	0,5649%	88	20/01/2029	Sim	2,4029%
29	20/02/2024	Sim	0,5693%	89	20/02/2029	Sim	2,4727%
30	20/03/2024	Sim	0,5739%	90	20/03/2029	Sim	2,5465%
31	20/04/2024	Sim	0,5783%	91	20/04/2029	Sim	2,6246%
32	20/05/2024	Sim	0,5827%	92	20/05/2029	Sim	2,7072%
33	20/06/2024	Sim	0,5875%	93	20/06/2029	Sim	2,7949%
34	20/07/2024	Sim	0,5923%	94	20/07/2029	Sim	2,8881%
35	20/08/2024	Sim	0,5970%	95	20/08/2029	Sim	2,9873%
36	20/09/2024	Sim	0,6020%	96	20/09/2029	Sim	4,0563%
37	20/10/2024	Sim	0,6072%	97	20/10/2029	Sim	4,2475%
38	20/11/2024	Sim	0,6121%	98	20/11/2029	Sim	4,4567%
39	20/12/2024	Sim	0,6172%	99	20/12/2029	Sim	4,6866%
40	20/01/2025	Sim	0,6223%	100	20/01/2030	Sim	4,9403%
41	20/02/2025	Sim	0,6275%	101	20/02/2030	Sim	5,2218%
42	20/03/2025	Sim	0,6329%	102	20/03/2030	Sim	5,5358%
43	20/04/2025	Sim	0,6383%	103	20/04/2030	Sim	5,8883%
44	20/05/2025	Sim	0,6438%	104	20/05/2030	Sim	6,2868%
45	20/06/2025	Sim	0,6494%	105	20/06/2030	Sim	6,7410%
46	20/07/2025	Sim	0,6551%	106	20/07/2030	Sim	7,2633%
47	20/08/2025	Sim	0,6610%	107	20/08/2030	Sim	7,8704%
48	20/09/2025	Sim	0,6669%	108	20/09/2030	Sim	8,5846%
49	20/10/2025	Sim	0,6729%	109	20/10/2030	Sim	9,4368%
50	20/11/2025	Sim	0,6791%	110	20/11/2030	Sim	10,4716%
51	20/12/2025	Sim	0,6854%	111	20/12/2030	Sim	11,7543%
52	20/01/2026	Sim	0,6918%	112	20/01/2031	Sim	13,3862%
53	20/02/2026	Sim	0,6983%	113	20/02/2031	Sim	15,5322%
54	20/03/2026	Sim	1,1929%	114	20/03/2031	Sim	18,4805%
55	20/04/2026	Sim	1,2116%	115	20/04/2031	Sim	22,7840%
56	20/05/2026	Sim	1,2309%	116	20/05/2031	Sim	29,6559%
57	20/06/2026	Sim	1,2507%	117	20/06/2031	Sim	42,3720%
58	20/07/2026	Sim	1,2712%	118	20/07/2031	Sim	73,9009%
59	20/08/2026	Sim	1,2923%	119	20/08/2031	Sim	100,0000%
60	20/09/2026	Sim	1,3140%				

ANEXO VI – PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							2º Semestre 2021	1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
Paysage Privilege Condomínio Parque	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC	45.437	Desenvolvimento	R\$ 3,34	16,70%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 3,34	-	-	-	-	
Paysage Vivendas do Bosque	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR	95.025	Desenvolvimento	R\$ 1,01	5,04%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 1,04	-	-	-	-	
Terras Altas II*	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Desenvolvimento	R\$ 0,49	2,43%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,43	-	-	-	-	
Condomínio Le Village	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR	28.281	Desenvolvimento	R\$ 0,29	1,45%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,29	-	-	-	-	
Paysage Privilege Condomínio Parque	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC	45.437	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Pilarzinho C e D	Situado no lado ímpar da Rua Domingos Antonio Moro, nº 783, Bairro Pilarzinho, Curitiba-PR	66.217 66.221	Desenvolvimento	R\$ 3,00	15,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	R\$ 3,00
Escorsin Kloss	Situado no lugar denominado São Braz, Bairro Campo Comprido, Curitiba-PR	167.496 167.497	Desenvolvimento	R\$ 7,88	39,39%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 6,83	-	R\$ 6,83	-	R\$ 6,83	R\$ 6,83
Paysage Essenza Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	35.652, 35.719, 35.721, 35.741, 35.745, 35.746, 35.751, 35.781, 35.782, 35.785, 35.786,	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20

EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							2º Semestre 2021	1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
		35.790, 35.810, 35.811, 35.822, 35.824, 35.870, 35.871																
Paysage Unique Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	36.184, 36.200, 36.203, 36.209, 36.221, 36.229, 36.230, 36.233, 36.272, 36.273, 36.279, 36.282, 36.300, 36.304 e 36.305	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Paysage Vivendas do Bosque	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR	95.025	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Condomínio Le Village	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR	28.281	Desenvolvimento	R\$ 3,00	15,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	R\$ 3,00
Terras Altas II	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC	10.975	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20