

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 46ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



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

27 de junho de 2022

---

## 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” e

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário da Emissão “Agente Fiduciário”;

**FIRMAM** o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários 2ª Tranche aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 46ª 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, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidas no corpo do presente Termo de Securitização, e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:

“Administradora de Créditos” ou “Servicer”: **ETHOS SERVICER LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.782.263/0001-00, que será responsável pela administração dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia;

“Adquirentes”: Os compradores dos Lotes e devedores dos Contratos de Compra e Venda de Lote, podendo ser pessoas naturais e/ou jurídicas;

“Agente Fiduciário”: H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, qualificada no preâmbulo;

“Acionistas da Companhia”: Em conjunto: (i) **DJR II PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Curitiba/PR, na rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ sob o n°. 34.305.431/0001-88, e Contrato Social registrado na Junta Comercial do Paraná sob o NIRE n°. 41209290891; e (ii) **FABIANO MILANI PIECHNIK**, brasileiro, Advogado, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 21/11/1977, natural de Curitiba/PR portador da cédula de identidade Rg 7.045.732-6 emitida pela SSP do PR, inscrito na OAB do PR sob. o nº 31084, e CPF 021.690.349-19, residente e domiciliado em Curitiba/PR, na rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330;

“Ações Alienadas”: A totalidade das ações emitidas pela Companhia, correspondente, nesta data, a 4.769.929 (quatro milhões, setecentas e sessenta e nove mil, novecentas e vinte e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ações ordinárias nominativas;

“Alienação Fiduciária de Ações”: A alienação fiduciária das Ações Alienadas, constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme aditado;

“Alienação Fiduciária de Quotas”: A alienação fiduciária de totalidade das quotas de titularidade da Companhia emitidas pelas SPEs, constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado;

“Alienações Fiduciárias”: A Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Quotas, quando referidas em conjunto;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais;

“Anexos”: Quando em conjunto “Anexo I”, “Anexo II”, “Anexo III”, “Anexo IV”, “Anexo V” e “Anexo VI”, respectivamente, (i) Descrição das CCI, (ii) Declaração da Instituição Custodiante, (iii) Declaração do Coordenador Líder, (iv) Declaração da Emissora, (v) Declaração do Agente Fiduciário, e (vi) Curva de amortização dos CRI na Data de Emissão;

“Assembleia Geral”: A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada na forma da Cláusula 14 abaixo;

“Banco Liquidante”: **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;

“Beneficiários”: O Patrimônio Separado dos CRI 2ª Tranche e o Patrimônio Separado dos CRI 1ª Tranche, quando referidos em conjunto e em relação ao Compartilhamento de Garantia;

“Boletins de Subscrição”: Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo;

“B3”: Significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM**, 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;

“CCI”: CCI 1ª Tranche e CCI 2ª Tranche, quando em conjunto;

“CCI 1ª Tranche”: As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, emitidas pela Cedente sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, oriundo das Debêntures 1ª Tranche;

“CCI 2ª Tranche”: As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, emitidas pela Cedente sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, oriundo das Debêntures 2ª Tranche.;

“Compartilhamento de Garantia”: O compartilhamento da Alienação Fiduciária de Ações, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, conforme regulado no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Companhia”: **DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00;

“CNPJ/ME”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“Conta Centralizadora”: A conta corrente 2583-6, 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 serão transferidos, compartilhada com a 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta do Fundo de Reserva”: A conta corrente 2593-3, 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 na item 8.3 deste Termo, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Jardim Brasil”: A conta corrente nº 2596-8, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Jardim Brasil dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Maria Abadia”: A conta corrente nº 2601-8, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Maria Abadia dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Mineiros”: A conta corrente nº 2665-4, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Mineiros dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e

Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Mesquita”: A conta corrente nº 2587-9, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Mesquita dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Gentil Meirelles”: A conta corrente nº 2586-0, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Jardim Brasil dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Pegasus”: A conta corrente nº 2589-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Pegasus dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Do Valle”: A conta corrente nº 2592-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Do Valle dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

“Conta SPE Flores”: A conta corrente nº 2664-6, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Flores dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Hospital Boa Vista”: A conta corrente nº 2591-7, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Hospital Boa Vista dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE J.Ville Boa Vista”: A conta corrente nº 2705-7, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE J.Ville Boa Vista dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Grupo JVF”: A conta corrente nº 2667-0, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Grupo JVF dos alugueis decorrentes dos Contratos de Locação, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Harmonia”: A conta corrente nº 2704-9, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Harmonia dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Boreal”: A conta corrente nº 2706-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Boreal dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Austral”: A conta corrente nº 2588-7, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Austral dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Bela Vista”: A conta corrente nº 2585-2, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Bela Vista dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta SPE Buena Vista”: A conta corrente a ser obtida, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados recursos recebidos pela SPE Buena Vista dos Adquirentes decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lote, compartilhada com a 31ª e 32ª da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Contas SPEs”: Em conjunto, a Conta SPE Jardim Brasil, a Conta SPE Maria Abadia, a Conta SPE Mineiros, a Conta SPE Mesquita, a Conta SPE Gentil Meirelles, a Conta SPE Pegasus, a Conta SPE Do Valle, a Conta SPE Flores, a Conta SPE Hospital Boa Vista, a Conta SPE J.Ville Boa Vista, a Conta SPE Grupo JVF, a Conta SPE Harmonia, a Conta SPE Boreal, a Conta SPE Austral, a Conta SPE Bela Vista, bem como a Conta SPE Buena Vista;

“Contas da Operação”: Em conjunto, a Conta Centralizadora, as Contas SPEs e a Conta do Fundo de Reserva;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”*, celebrado em 16 de março de 2020, conforme aditado, entre a os Acionistas da Companhia, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual, os Acionistas da Companhia alienam fiduciariamente a totalidade das ações emitidas pela Companhia em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”*, celebrado em 16 de março de 2020, conforme aditado, entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, as SPE, na qualidade de interveniente anuentes, por meio do qual a Companhia aliena fiduciariamente as quotas de sua titularidade emitidas pelas SPEs, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia” ou “Cessão Fiduciária”: *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos em Garantia”*, celebrado em 16 de março de 2020, conforme aditado, entre a Emissora e as SPE, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as SPE cederam fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Compartilhamento de Garantia”: Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia firmado nesta data, entre a Emissora e a Cedente, por meio

do qual foi regulado o compartilhamento da Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, entre os Beneficiários;

“Contratos de Compra e Venda de Lotes”: São, em conjunto, os contratos de compra e venda de lotes celebrados com os Adquirentes e as SPEs, cujo os direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente em garantia à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Contratos de Garantia”: 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;

“Coordenador Líder”: A Emissora será responsável pela distribuição dos CRI;

“Créditos Imobiliários 1ª Tranche”: São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 1ª Tranche, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Companhia, do valor do principal de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 na Escritura de Emissão de Debêntures 1ª Tranche;

“Créditos Imobiliários 2ª Tranche” ou “Créditos Imobiliários”: São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 2ª Tranche, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Companhia, do valor do principal de R\$ 100.000.000,00 (cem 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 na Escritura de Emissão de Debêntures 2ª Tranche;

“CRI 1ª Tranche”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI 2ª Tranche” ou “CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”: Para fins de quórum, todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse 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) seja coligada com a Companhia; (v) detenha os CRI por conta da Companhia e/ou da Emissora ou de qualquer forma represente a Companhia e/ou a Emissora;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Custo de Administração”: A remuneração mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), 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;

“Data de Aniversário”: Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo a primeira Data de Aniversário o dia 25 de julho de 2023;

“Data de Emissão”: A data de emissão dos CRI objeto da presente Emissão, correspondente, para todos os efeitos legais, a 27 de junho de 2022;

“Data de Vencimento Final CRI”: 25 de novembro de 2033;

“Debêntures 1ª Tranche”: As 100.000.000 (cem milhões) de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em 2 (duas) séries, da 1ª emissão da Companhia, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 1ª Tranche;

“Debêntures 2ª Tranche”: As 100.000.000 (cem milhões) de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em 1 (uma) série, da 2ª emissão da Companhia, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 2ª Tranche;

“Dia Útil”: 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;

“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia” ou “Contrato de Cessão Fiduciária”: A totalidade dos direitos creditórios de titularidade das SPEs, observado que, com relação à SPE Mesquita, a cessão fiduciária incorrerá sobre 55% (cinquenta e cinco por cento) da totalidade dos direitos creditórios de sua titularidade, todos oriundos dos Contratos de Compra e Venda de Lotes, presentes e futuros, cedidos fiduciariamente à Emissora, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lotes, presentes e futuros, celebrados entre as SPE e os Adquirentes, e que foram cedidos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária

“Documentos de Garantia”: Em conjunto, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”*, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”* e a Cessão Fiduciária;

“Documentos da Operação 1ª Tranche”: Em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche; os Contratos de Garantia; a Escritura de Emissão de Debênture 1ª Tranche; o Termo de Securitização 1ª Tranche; o Contrato de Distribuição, o Contrato de Compartilhamento de Garantia e os Boletins de Subscrição, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

“Documentos da Operação 2ª Tranche” ou “Documentos da Operação”: Em conjunto; a Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche; a Escritura de Emissão de Debêntures 2ª Tranche, os Contratos de Garantia; o Termo de Securitização 2ª Tranche; os Boletins de Subscrição; e o Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

“Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche”: O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real sob a Forma Escritural”*, por meio do qual as CCI 1ª Tranche foram emitidas pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários 1ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche” ou “Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real sob a Forma Escritural”*, por meio do qual as CCI 2ª Tranche foram emitidas pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários 2ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Escritura de Emissão de Debêntures 1ª Tranche”: 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 2 (duas) Séries, da 1ª Emissão da DJR Participacoes S.A.*”, celebrado em 10 de fevereiro de 2020, conforme aditado, entre a Companhia e a Emissora;

“Escritura de Emissão de Debêntures 2ª Tranche”: 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 2ª Emissão da DJR Participacoes S.A.”*, celebrado em 23 de junho de 2022, entre a Companhia e a Emissora;

“Emissão”: A 46ª Série, da 1ª Emissão de CRI da Emissora, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;

“Empreendimentos Imobiliários”: Tem o significado previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Escriturador”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

“Fundo de Reserva”: Conforme definido no item 8.3 deste Termo;

“Garantias”: 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 outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão, que deverão ser objeto de aditamento para constar expressamente a respectiva constituição;

“Garantias Compartilhadas”: em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária, que serão compartilhados no intuito de garantir as Obrigações Garantidas, compartilhamento este que será regulado pelo Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IGP-M/FGV”: Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instituição Custodiante”: **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34.

“Instrução CVM nº 409”: A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 414”: 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;

“Instrução CVM nº 476”: A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrução CVM nº 539”: A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de suitability e contém as definições de investidor qualificado e do investidor profissional;

“Instrução CVM nº 555”: A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 583”: A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”: Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

“Juros Remuneratórios”: Tem o significado atribuído no item 5.2 deste Termo de Securitização;

“Lei nº 10.931/04”: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

“Lei das Sociedades por Ações”: A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei nº 6.766/79”: A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

“Lei nº 9.307/96”: A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;

“Lei nº 9.514/97”: 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;

“Lotes”: São as unidades autônomas residenciais integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, objeto dos Contratos de Compra e Venda de Lote, inerentes à presente Emissão;

“Obrigações Garantidas”: 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;

“Oferta Restrita”: 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;

“Ordem de Pagamentos”: Conforme definido na Cláusula 10.1 deste Termo;

“Patrimônio Separado 1ª Tranche”: Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, representados pela CCI 1ª Tranche, após a instituição do regime fiduciário, pelas Garantias e pelas Contas da Operação. O Patrimônio Separado 1ª Tranche não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI

1ª Tranche a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e demais despesas a serem pagas pelo Patrimônio Separado 1ª Tranche, conforme especificado nos Documentos da Operação 1ª Tranche e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Patrimônio Separado 2ª Tranche” ou “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pela CCI 2ª Tranche, após a instituição do regime fiduciário, pelas Garantias e pelas Contas da Operação. O Patrimônio Separado 2ª Tranche não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 2ª Tranche a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e demais despesas a serem pagas pelo Patrimônio Separado 2ª Tranche, conforme especificado nos Documentos da Operação 2ª Tranche e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Período de Arrecadação”: O período compreendido entre o primeiro e o último Dia Útil de cada mês;

“Política de Investimentos da Companhia”: Tem o significado atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Quotas Alienadas”: A totalidade das quotas emitidas pela Cedente, correspondente, nesta data, a 21.680.310 (vinte e um milhões, seiscentos e oitenta mil e trezentos e dez) quotas;

“Quotistas”: Em conjunto, a DJR II e o Sr. Fabiano, acima qualificados;

“Políticas de Concessão de Crédito da Companhia”: Tem o significado atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Preço de Integralização das Debêntures”: O valor a ser pago pela Emissora à Companhia pela subscrição e integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Quotas Alienadas”: A totalidade das quotas de titularidade da Companhia emitidas pelas:  
(i) SPE Jardim Brasil correspondente, nesta data, a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) quotas; (ii) SPE Maria Abadia correspondente, nesta data, a 15.000 (quinze mil) quotas; (iii) SPE Do Valle correspondente, nesta data, a 139.091 (cento e trinta e nove mil, e noventa e um) quotas; (iv) SPE Mineiros correspondente, nesta data, a 10.000 (dez mil) quotas; (v) SPE Pegasus correspondente, nesta data, a 20.900 (vinte mil e novecentos) quotas; (vi) SPE Flores correspondente, nesta data, a 188.380 (cento e oitenta e oito mil, trezentos e oitenta) quotas; (vii) SPE Hospital Boa Vista correspondente, nesta data, a 10.000 (dez mil)

quotas; (viii) SPE J.Ville Boa Vista correspondente, nesta data, a 2.000.000 (dois milhões) quotas; (ix) SPE Grupo JVF correspondente, nesta data, a 13.120.300 (treze milhões, cento e vinte mil e trezentos) quotas; (x) SPE Harmonia correspondente, nesta data, a 50.000 (cinquenta mil) quotas; (xi) SPE Bela Vista correspondente, nesta data, a 3.277.378 (três milhões, duzentos e setenta e sete mil, trezentos e setenta e oito) quotas; (xii) SPE Mesquita correspondente, nesta data, a 184.250 (cento e oitenta e quatro mil, duzentos e cinquenta) quotas; (xiii) SPE Boreal correspondente, nesta data, a 1.340 (mil trezentos e quarenta) quotas; (xiv) SPE Austral correspondente, nesta data, a 2.050 (dois mil e cinquenta) quotas; (xv) SPE Buena Vista correspondente, nesta data, a 515.751 (quinhentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e uma) quotas; e (xvi) SPE Gentil Meirelles correspondente, nesta data, a 50.000 (cinquenta mil) quotas;

“Regime Fiduciário dos CRI 1ª Tranche”: O regime fiduciário instituído no Termo de Securitização 1ª Tranche, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários 1ª Tranche representados pelas CCI 1ª Tranche, as Garantias, a Conta Centralizadora e a Conta do Fundo de Reserva que se sujeitarão às seguintes condições: (i) constituirão Patrimônio Separado 1ª Tranche, 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 e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Regime Fiduciário dos CRI 2ª Tranche” ou “Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído nesse Termo, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários 2ª Tranche representados pelas CCI 2ª Tranche, as Garantias, a Conta Centralizadora e a Conta do Fundo de Reserva que se sujeitarão às seguintes condições: (i) constituirão Patrimônio Separado 2ª Tranche, 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 e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Relatórios Mensais”: 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;

“Resolução CMN nº 2.517/98”: Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998, editada pelo Conselho Monetário Nacional;

“SPE Jardim Brasil”: Jardim Brasil Spe Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.650.204/0001-33;

“SPE Maria Abadia”: El Shadai Maria Abadia Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.827.179/0001-90;

“SPE Do Valle”: Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.555.336/0001-77;

“SPE Mesquita”: El Shadai Mesquita Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.261.586/0001-02;

“SPE Gentil Meirelles”: El Shadai Gentil Meirelles Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.807.400/0001-49;

“SPE Mineiros”: JVF Mineiros Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.143.683/0001-50;

“SPE Pegasus”: Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.172.144/0001-89;

“SPE Flores”: JVF Flores Roraima Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.042.695/0001-87;

“SPE Hospital Boa Vista”: JVF Hospital Boa Vista Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.044.362/0001-07;

“SPE J.Ville Boa Vista”: J. Ville Boa Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.529.338/0001-45;

“SPE Grupo JVF”: Grupo JVF Ltda Spe., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.307.791/0001-90;

“SPE Harmonia”: JVF Harmonia Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.103.242/0001-98;

“SPE Boreal”: Primavera Boreal Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.261.619/0001-37;

“SPE Austral”: Primavera Austral Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.261.684/0001-62;

“SPE Bela Vista”: JVF Bela Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.687.849/0001-25;

“SPE Buena Vista”: JVF Buena Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.711.518/0001-34;

“SPE”: Em conjunto as SPE Jardim Brasil, a SPE Maria Abadia, a SPE Do Valle, a SPE Mesquita, a SPE Gentil Meirelles, a SPE Mineiros, a SPE Pegasus, a SPE Flores, a SPE Hospital Boa Vista, a SPE J.Ville Boa Vista, a SPE Grupo JVF, a SPE Harmonia, a SPE Boreal, a SPE Austral, a SPE Bela Vista e SPE Buena Vista;

“Tabelas Vigentes”: A curva de amortização do CRI. Inicialmente a tabela vigentes é a tabela constante do Anexo VI deste Termo, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;

“Termo de Securitização 1ª Tranche”: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 1ª Emissão da Emissora; e

“Termo de Securitização 2ª Tranche” ou “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; e

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”: Significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme definido no item 4.6 da Escritura de Emissão das Debêntures;

“Vencimento Antecipado”: 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.

## **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 2ª Tranche, representados pelas CCI 2ª Tranche, descritas no Anexo I ao presente Termo, aos CRI da 46ª Série da 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários 2ª Tranche vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCI 2ª Tranche, 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 2ª Tranche será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2. O Regime Fiduciário 2ª Tranche, 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 2ª Tranche de sua titularidade, no valor nominal total, conforme presente no Anexo I, na data de emissão dos CRI 2ª Tranche.

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, é devido 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 dos CRI 2ª Tranche e realizado à medida que os CRI 2ª Tranche forem integralizados.

2.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas nos Empreendimentos Imobiliários (conforme identificados no Anexo VII deste Termo), pela Companhia ou pelas SPEs e outras sociedades em que a Companhia venha a ter participação ("Novas Sociedades"), o que inclui todos os custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários.

2.5.1. 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.

2.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento Final, conforme o cronograma de destinação previsto no Anexo VII Deste Termo.

2.5.3. A presente Termo de Securitização poderá ser aditado, sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, caso a Companhia deseje (i) alterar o percentual dos recursos captados a ser alocado para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo VII do presente Termo, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no referido anexo, ou (ii) realizar investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio de Novas Sociedades que observem as Política de Investimentos da Companhia descritas no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Política de Investimentos da Companhia") e atenda o previsto nesta cláusula. Caso a Companhia tenha a intenção de utilizar os recursos nos Empreendimentos Imobiliários por meio de Novas Sociedades, a Companhia se obriga a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário e juntamente apresentar a auditoria jurídica elaborada por escritório a ser escolhido pela Securitizadora que demonstre que tais Novas Sociedades e seus

acionistas e administradores não possuam nenhum apontamento acerca de descumprimento das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(bb) abaixo). Caso o relatório não tenha apontamento conforme acima previsto e as Novas Sociedades tenham atendido a Política de Investimentos da Companhia, conforme declarado pela Companhia ("Critérios de Elegibilidade"), as partes deverão aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, para atualizar o seu Anexo II e incluir tais Novas Sociedades. O aditamento aqui previsto deverá ser celebrado antes da realização de qualquer investimento nos Empreendimentos Imobiliários por meio das Novas Sociedades utilizando-se de recursos captados por meio do CRI.

2.5.4. Com relação ao cronograma indicativo constante no Anexo VII, 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.

2.5.5. 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 ano e até a total comprovação da destinação dos recursos integralizados por meio dos CRI, a qual não poderá ultrapassar a Data de Vencimento Final, a Companhia deverá apresentar relatório 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.

2.5.6. 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 2.5.3, bem como das notas fiscais e/ou faturas digitalizadas, que serão encaminhadas e/ou dos atos societários, 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 CRI**

Com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pelas CCI 2ª Tranche, serão emitidos os CRI 2ª Tranche que possuem as seguintes características:

<b>46ª Série</b>
1. Emissão 1ª;
2. Série 46ª;
3. Quantidade de CRI: 100.000.000 (cem milhões)
4. Valor Global da Série: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real);
6. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo VI, sendo o primeiro pagamento de amortização em 25 de julho de 2023 e o último em 25 de novembro de 2033;
7. Índice de Atualização Monetária: IPCA;
8. Juros Remuneratórios CRI: a taxa de juros aplicável aos CRI será de 9,5000% (nove inteiros e cinco milésimos) 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 de 25 de julho de 2022 a 25 de junho de 2023, sendo o primeiro pagamento de juros em 25 de julho de 2023 e o primeiro pagamento de amortização em 25 de julho de 2023;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Ambiente de depósito, distribuição, negociação e liquidação financeira na B3;
12. Data de Emissão: 27 de junho de 2022;
13. Local de Emissão: Curitiba-PR;

14. Data de Vencimento Final: 25 de novembro de 2033;
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;

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

3.2. 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 Debêntures 2ª Tranche.

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

Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição dos CRI realizada em regime de melhores esforços pela Emissora, conforme artigo 2º, da Instrução CVM nº 476.

4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais (“Investidores”), conforme definidos na Instrução CVM nº 539.

4.1.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

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

4.2.1. A Oferta Restrita será registrada pela Emissora 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 3 de junho de 2019 (“Código ANBIMA”), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM.

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

- a) Ciência de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM;
- b) Ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) Declaração do Investidor, nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539.

4.4. 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.

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

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

4.5.1. Após o prazo de 90 (noventa) dias descrito no item 4.6, os CRI adquiridos pelos Investidores somente poderão ser negociados pelos investidores antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os Investidores dos CRI, ou caso o Investidor aliene a totalidade dos CRI por ele subscritos, para um único investidor, nos termos do artigo 5, §5º, da Instrução CVM nº 414.

4.5.2. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. No caso de negociação entre investidores não qualificados, os CRI só poderão ser negociados após a obtenção do registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput

do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável e ainda sejam observadas as condições contidas no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

4.6. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.8.1 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.

4.6.1. 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.

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

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

4.8. 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.

4.9. 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 COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

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

$$VNa = VNe \times C$$

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

VNe = Valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário 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:

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

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Aniversário, qual seja, em 25 de julho de 2023 será utilizado o número índice referente ao mês de maio de 2023, que é divulgado em junho de 2023;

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

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 Data de Integralização ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.

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

Considera-se data de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA/IBGE") ou, ainda, na hipótese do IPCA/IBGE ser extinto ou caso sua utilização para a atualização monetária dos CRI não seja mais legalmente permitida, a atualização monetária do valor nominal unitário dos CRI, ou do saldo do valor nominal unitário se dará, automaticamente, IGP-M/FGV, ou na ausência deste, pela ordem, pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), ou então, na inexistência de todos estes, pelo utilizado pelo Governo Federal para aferir o índice de inflação oficial do país.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

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

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

VNa = Conforme definido acima;

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

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

$i = 9,5000\%$  (nove inteiros e cinco milésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização dos CRI ou a de aniversário imediatamente anterior e 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. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA$$

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

VNa = conforme definido acima;

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

5.3.1. As Tabelas Vigentes inicialmente serão as constantes dos Anexos VI-A e VI-B 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.5.1. A prorrogação prevista no item 5.5 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.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

6.1. Em caso de (i) amortização extraordinária compulsória ou facultativa das Debêntures, nos termos dos itens 4.13 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.

6.1.1. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada considerando a atualização e a remuneração à época da Amortização Extraordinária, permanecendo inalterado seu prazo de vigência.

6.1.2. A Amortização Extraordinária e/ou o resgate dos CRI, 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, ou mesmo de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.2. 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), a partir de 25 de junho de 2023, inclusive, 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 3% (três por cento) sobre

o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Prêmio”), e (c) referido resgate sempre deverá ocorrer numa Data de Amortização.

6.2.1. Não obstante o disposto no item 6.2 acima, a Companhia poderá realizar o resgate total antecipado das Debêntures a qualquer momento após 25 de junho de 2025, 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) conduz suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a 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"); e

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

(ix) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção dentro do espectro dos Créditos Imobiliários em questão.

7.2.1. 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 irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (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 ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, 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;

(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, 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;

(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) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI, 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 Instrução CVM nº 583;

(xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, 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 encaminhados 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.

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

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

(xxi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de 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) anualmente, 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 anual, 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) anualmente, 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.

#### **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

8.1. Aos Titulares dos CRI foram ou serão, conforme aplicável, constituídas as seguintes garantias:

- a) Alienação Fiduciária de Ações;
- b) Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) Cessão Fiduciária em Garantia;
- d) Fundo de Reserva; e
- e) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

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 da Companhia, (ii) Quotas Alienadas das SPE e (iii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, em garantia do cumprimento pela Companhia de todas as Obrigações Garantidas.

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 com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente a 300% (trezentos por cento) do valor médio mensal das parcelas de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses (“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.

8.3.1. 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.

8.3.2. 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.

8.3.3. 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. Regime Fiduciário: A Emissora institui, nesse Termo, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, abrangendo os Créditos Imobiliários, seus acessórios, as garantias e recursos depositados nas Contas da Operação.

8.5. Compartilhamento de Garantias: Será compartilhada a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, e encontra-se compartilhado as Contas da Operação, entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, de modo que as importâncias recebidas pela Emissora ou

depositadas nas Contas da Operação em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Tranche e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI de todas as tranches, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

#### **CLÁUSULA NONA – VALORES DEPOSITADOS NAS CONTAS DA OPERAÇÃO**

9.1. Todos os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão depositados na Conta Centralizadora, nas Contas SPE 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) Juros Remuneratórios CRI;
- (iii) Amortização dos CRI, conforme Tabela Vigente;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva até o Limite Mínimo, se for o caso, compartilhado com os CRI 1ª Tranche, observado a proporção do saldo devedor do CRI 1ª Tranche e do CRI 2ª Tranche;
- (v) Liberação para a Companhia do montante residual disponível ou utilização do excedente para amortização extraordinária 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.

10.2. 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 meses; e

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; (ii) ou caso a cessão fiduciária de novos direitos creditórios e a substituição não seja possível, nos termos da Cessão Fiduciária em Garantia, a Companhia deverá 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 4.13 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 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. 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 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, sobre as Garantias e sobre 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 que se complete o resgate dos CRI.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, 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 e observado o disposto no Contrato de Compartilhamento de Garantia.

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

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

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação 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 583;
- (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 Instrução CVM nº 583, 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 outras emissões de valores mobiliários da Emissora.

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 583, 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 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 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI; (iii) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período; (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos de fundos quando houver; (vii) destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Companhia 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 Instrução CVM nº 583, 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.

12.4.4. 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 583 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, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a amortização integral dos CRI e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado ou até em que o Agente Fiduciário deixar de exercer os deveres e atribuições que lhe competem, e Flat: o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquido de impostos, a ser pago em parcela única.

12.5.1. As remunerações não incluem as despesas, tais como viagens, estadias, transporte, alimentação, publicação, cartórios, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas necessárias, razoáveis, comprovadas, em valores condizentes com as práticas de mercado com especialistas, tais como auditoria, e assessoria legal ao Agente Fiduciário.

12.5.2. As parcelas citadas na Cláusula 12.5. acima serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.3. As parcelas citadas na Cláusula 12.5. acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário;

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

incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.5.5. A remuneração prevista neste item 12.5 será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

12.5.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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 583.

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 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 08 (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, sem prejuízo do disposto na cláusula 14.7.2 abaixo, em função do Compartilhamento de Garantias.

14.7.2. Fica reservado a competência à assembleia geral dos titulares dos CRI dos Beneficiários, deliberando em conjunto, decidir as matérias relativas à execução das Garantias, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como aos eventos amortização extraordinária total ou resgate antecipado. Nesse caso, os

quóruns de instalação e deliberação devem ser entendidos a partir da soma dos CRI em Circulação da 1ª Tranche e da 2ª Tranche.

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 na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

#### **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 a, o Custo de Administração, as 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 eventuais despesas em decorrência do cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Compartilhamento de Garantia; e

(xvi) quaisquer outros horários, 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.

(xvii) eventuais despesas em decorrência do cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Compartilhamento de Garantia.”

15.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Dezesesseis, 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 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, 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, 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 possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção 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, 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.

17.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

- (a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

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.

- (b) 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) Risco de crédito da Companhia: risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Companhia;
- (d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos, perdas ou restrições de mercado para realizar venda de estoque; e (iii) risco de falta de liquidez;
- (e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- (f) 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;
- (g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá

haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- (h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Companhia, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, o que pode comprometer a capacidade de pagamento da mesma enquanto emissora das Debêntures;
- (i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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;
- (j) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Lotes: Existe o risco de os Lotes serem desapropriadas 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;
- (k) 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.
- (l) Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

- (m) 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.
- (n) Risco de não registro das garantias reais da Emissão: A Emissão e a liberação dos recursos à Emissora são realizados enquanto ainda está pendente o registro das garantias de Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária em Garantia perante os órgãos de registro competentes, nos termos dos respectivos contratos. A não formalização ou obtenção dos registros acima referidos poderá 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.
- (o) 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.
- (p) 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.
- (q) Riscos Relacionados a Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar

de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- (r) Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI: as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.
- (s) Risco da existência de Credores Privilegiados: a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que

Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (t) Riscos decorrentes do escopo limitado da análise jurídica: Para fins específicos dessa Oferta Restrita, foi contratado um escritório de advocacia para análise exclusiva dos principais aspectos relacionados aos Documentos da Operação, estritamente no âmbito legal, a fim de viabilizar a Oferta Restrita e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, bem como qualquer conteúdo de natureza financeira, contábil ou de aspecto não jurídico. Portanto, poderão existir pontos não compreendidos no escopo da referida análise que impactem negativamente a Oferta Restrita. Conforme condições precedentes ao boletim de subscrição constante do Anexo VII à Escritura de Emissão de Debênture, item (h), a Emissora realizará auditoria jurídico-financeira na Companhia, nas SPE e nos Empreendimentos Imobiliários.
- (u) 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.
- (v) Risco decorrente da deterioração das Garantias Reais: Nos termos da Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Ações, na hipótese de deterioração das Quotas Alienadas ou das Ações Alienadas, as outorgantes das respectivas garantias.
- (w) 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 comercialização dos Lotes, como da adimplência por parte dos Adquirentes.
- (x) 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.

- (y) Risco decorrente da constituição do Fundo de Reserva: uma vez que o Fundo de Reserva será constituída com recursos advindos dos Direitos Creditórios em Garantia, não é possível prever em quanto tempo o Limite Mínimo será atingido, pois dependerá do fluxo de venda dos Lotes e da adimplência por parte dos Adquirentes.
- (z) Risco decorrente do processo de registro de documentos: na data de celebração deste Termo de Securitização, o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações não estão registrados nos devidos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, bem como a Alienação Fiduciária de Ações não está averbada no livro de ações da Companhia e a Alienação Fiduciária de Quotas não está averbada nos contratos sociais das SPE. Sendo assim, é possível que em eventual execução as Garantias ainda não estejam regularmente constituídas.
- (aa) Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, em Razão do Compartilhamento: A execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários.
- (bb) Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, em Razão do Compartilhamento: A execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária, deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos créditos imobiliários dos CRI 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão de Debênture 1ª Tranche e na Escritura de Emissão de Debênture 2ª Tranche, na proporção entre os saldos devedores dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche. Assim, por conta do compartilhamento da garantia há o risco de insuficiência da garantia compartilhada.
- (cc) 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.

#### **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](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, n 960, 14 andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi  
CEP 04534-0004, São Paulo - SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.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, 27 de junho de 2022.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas do Termo de Securitização da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, em 27 de junho de 2022.)

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

**Cargo:** Diretor Presidente

**Nome:** José Augusto Roque

**CPF/ME:** 004.902.639-92

---

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

**Cargo:** Diretor

**Nome:** Eduardo Ippolito

**CPF/ME:** 022.111.178-64

**Cargo:** Diretor

**Nome:** Luiz Henrique Mansur de Paula

**CPF/ME:** 365.669.898-89

**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**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Curitiba, PR, 27 de junho de 2022.
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE</b>	DJR	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	-----	---------------	-----	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>					
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

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052, 13º ANDAR, CJ 132, PARTE, ITAIM BIBI.					
CEP:	04534-004	CIDADE:	SÃO PAULO	UF:	SP

<b>3. COMPANHIA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)</b>					
RAZÃO SOCIAL: DJR PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ/ME: 36.382.395/0001-00					
ENDEREÇO: RUA ANDRE PETRELLI, 151					
CEP	81540-330	CIDADE	CURITIBA	UF	PR

<b>4. TÍTULO</b>					
<p>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 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.”, celebrado em 23 de junho de 2022, entre a Companhia, a Securitizadora</p>					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM QUE SERÃO APLICADOS OS RECURSOS DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO</b>					
---	--	--	--	--	--

1)

<b>Nome do empreendimento:</b>	JARDINS BRASIL I
<b>Localização:</b>	Av. das Indústrias, Loteamento Jardim Brasil I, S/N, CEP 73840-000, Campos Belos - GO
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório dos Registros de Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Protestos, Tabelionato do 2º de Notas, escritania do 2º Cível, Registro Civil de Pessoas Naturais e Registro de Imóveis da Comarca de Campos Belos-GO
<b>Matrícula:</b>	4.727

2)

<b>Nome do empreendimento:</b>	JARDINS BRASIL II
<b>Localização:</b>	Av. das Indústrias, Loteamento Jardim Brasil I, S/N, CEP 73840-000, Campos Belos - GO
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório dos Registros de Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Protestos, Tabelionato do 2º de Notas, escritania do 2º Cível, Registro Civil de Pessoas Naturais e Registro de Imóveis da Comarca de Campos Belos-GO
<b>Matrícula:</b>	4.248

3)

<b>Nome do empreendimento:</b>	IRIS VILLAGE
<b>Localização:</b>	De frente para a Rua Gabriel Guimarães - Formosa, GO, CEP 73803-275
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Formosa-GO
<b>Matrícula:</b>	57.248

4)

<b>Nome do empreendimento:</b>	SETOR ABREU
<b>Localização:</b>	De frente para a Rua Gabriel Guimarães - Formosa, GO, CEP 73803-275

<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Formosa-GO
<b>Matrícula:</b>	57.519

5)

<b>Nome do empreendimento:</b>	RESIDENCIAL MARIA ABADIA
<b>Localização:</b>	Situado na Estrada Vicinal 01, S/N, CEP 75880-000, Paranaiguara-GO
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Paranaiguara-GO
<b>Matrículas:</b>	4.464

6)

<b>Nome do empreendimento:</b>	RESIDENCIAL MESQUITA
<b>Localização:</b>	Av. Tiradentes, S/N, Jardim California, CEP 75380-000, Trindade – GO
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade-GO
<b>Matrículas:</b>	41.717, 41.719, 41.723, 75.883

7)

<b>Nome do empreendimento:</b>	Gentil Meirelles
<b>Localização:</b>	Av. Cândido Portinari, 2476 - St. Gentil Meireles, CEP 74575-070, Goiânia - GO,
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Goiânia-GO
<b>Matrículas:</b>	26.691

8)

<b>Nome do empreendimento:</b>	Residencial Portal das Emas
<b>Localização:</b>	Situado na Rua das Siriemas, S/N, CEP 75830-000, Mineiros-GO
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	1º Tabelionato de Nota e Registro de Imóveis da Comarca de Mineiros-GO

<b>Matrículas:</b>	32.440; 32.452; 32.833; 32.834; 32.835; 32.836; 32.837; 32.839; 32.840; 32.841; 32.843; 32.844; 32.845; 32.846; 32.853; 32.855; 32.857; 32.936; 32.937; 32.938; 32.943; 32.944; 32.945; 32.946; 32.948; 32.952;
--------------------	---

9)

<b>Nome do empreendimento:</b>	VILLA PRIMAVERA
<b>Localização:</b>	Alameda Acalifa, S/N, Residencial Vila Primavera, CEP 69315-341, Boa Vista-RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	43.925

10)

<b>Nome do empreendimento:</b>	RESIDENCIAL FLORES
<b>Localização:</b>	Lote de terras rural, denominado T.D. Primavera III, situado na Gleba Cauamé, CEP 69315-341, Boa Vista- RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	58.694

11)

<b>Nome do empreendimento:</b>	BOA VISTA MEDICAL CENTER
<b>Localização:</b>	Lote de terras urbano nº 175, da Quadra nº 632, Zona 06, Bairro Caçari, S/N, CEP 69307-655, Boa Vista-RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	37.113

12)

<b>Nome do empreendimento:</b>	J. VILLE RORAIMA
<b>Localização:</b>	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Murili Teixeira Cidade, S/N CEP 69318-209, Boa Vista-RR

<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	87.345

13)

<b>Nome do empreendimento:</b>	CAPITAL NORTE SHOPPING
<b>Localização:</b>	Situado na Av. dos Jacarandas, com a Av. Palmeiras e com a Rua das Gérberas, St. Industrial Norte, S/N, CEP 78550-518, Sinop-MT
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Sinop-MT
<b>Matrícula:</b>	7.134

14)

<b>Nome do empreendimento:</b>	RESIDENCIAL HARMONIA
<b>Localização:</b>	R. José dos Reis Mendes, 0 - St. Palmares, Trindade - GO, 75380-612
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Cartório do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Trindade-GO
<b>Matrículas:</b>	44.048; 45.485

15)

<b>Nome do empreendimento:</b>	BOREAL
<b>Localização:</b>	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, S/N, Residencial Vila Primavera, CEP 69315-341, Boa Vista-RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	92.384

16)

<b>Nome do empreendimento:</b>	AUSTRAL
<b>Localização:</b>	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, S/N, Residencial Vila Primavera, CEP 69315-341, Boa Vista-RR

<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	92.385

17)

<b>Nome do empreendimento:</b>	BELA VISTA
<b>Localização:</b>	Br 401, KM 09, S/N, Bairro Santa Cecília, CEP 69390-000, Cantá-RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	82.430

18)

<b>Nome do empreendimento:</b>	BUENA VISTA
<b>Localização:</b>	BR 401, S/N, Bairro Santa Cecília, CEP 69390-000, Cantá-RR
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista-RR
<b>Matrícula:</b>	91.410

<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	20 de novembro de 2033
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da data de integralização das Debêntures e, 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> ”).
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures incidirá juros remuneratórios correspondentes a 9,5000% (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.
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	20 de julho de 2023
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de novembro de 2033
7.7. 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.
7.8. 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.
7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	No domicílio da Securitizadora, por meio de depósito na Conta Centralizadora.
<b>8. GARANTIAS REAL IMOBILIÁRIA</b>	Não há.
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTOS</b>	
[VER PRÓXIMA PAGINA]	

## FLUXO DE PAGAMENTOS

Evento	Data	Juros	Amortização
1	20/07/2022	Incorpora	0,0000%
2	20/08/2022	Incorpora	0,0000%
3	20/09/2022	Incorpora	0,0000%
4	20/10/2022	Incorpora	0,0000%
5	20/11/2022	Incorpora	0,0000%
6	20/12/2022	Incorpora	0,0000%
7	20/01/2023	Incorpora	0,0000%
8	20/02/2023	Incorpora	0,0000%
9	20/03/2023	Incorpora	0,0000%
10	20/04/2023	Incorpora	0,0000%
11	20/05/2023	Incorpora	0,0000%
12	20/06/2023	Incorpora	0,0000%
13	20/07/2023	Sim	0,4083%
14	20/08/2023	Sim	0,4123%
15	20/09/2023	Sim	0,4164%
16	20/10/2023	Sim	0,4216%
17	20/11/2023	Sim	0,4258%
18	20/12/2023	Sim	0,4388%
19	20/01/2024	Sim	0,4605%
20	20/02/2024	Sim	0,4686%
21	20/03/2024	Sim	0,4747%
22	20/04/2024	Sim	0,4797%
23	20/05/2024	Sim	0,4847%
24	20/06/2024	Sim	0,4899%
25	20/07/2024	Sim	0,4951%
26	20/08/2024	Sim	0,5003%
27	20/09/2024	Sim	0,5057%
28	20/10/2024	Sim	0,5124%
29	20/11/2024	Sim	0,5179%
30	20/12/2024	Sim	0,5331%
31	20/01/2025	Sim	0,5578%
32	20/02/2025	Sim	0,5677%
33	20/03/2025	Sim	0,5756%
34	20/04/2025	Sim	0,5822%
35	20/05/2025	Sim	0,5889%
36	20/06/2025	Sim	0,5957%
37	20/07/2025	Sim	0,6027%
38	20/08/2025	Sim	0,6098%
39	20/09/2025	Sim	0,6170%
40	20/10/2025	Sim	0,6257%

Evento	Data	Juros	Amortização
41	20/11/2025	Sim	0,6332%
42	20/12/2025	Sim	0,6513%
43	20/01/2026	Sim	0,6800%
44	20/02/2026	Sim	0,6925%
45	20/03/2026	Sim	0,7028%
46	20/04/2026	Sim	0,7118%
47	20/05/2026	Sim	0,7209%
48	20/06/2026	Sim	0,7303%
49	20/07/2026	Sim	0,7398%
50	20/08/2026	Sim	0,7495%
51	20/09/2026	Sim	0,7595%
52	20/10/2026	Sim	0,7711%
53	20/11/2026	Sim	0,7815%
54	20/12/2026	Sim	0,8038%
55	20/01/2027	Sim	0,8381%
56	20/02/2027	Sim	0,8544%
57	20/03/2027	Sim	0,8684%
58	20/04/2027	Sim	0,8810%
59	20/05/2027	Sim	0,8938%
60	20/06/2027	Sim	0,9070%
61	20/07/2027	Sim	0,9205%
62	20/08/2027	Sim	0,9343%
63	20/09/2027	Sim	0,9484%
64	20/10/2027	Sim	0,9646%
65	20/11/2027	Sim	0,9796%
66	20/12/2027	Sim	1,0082%
67	20/01/2028	Sim	1,0507%
68	20/02/2028	Sim	1,0730%
69	20/03/2028	Sim	1,0928%
70	20/04/2028	Sim	1,1111%
71	20/05/2028	Sim	1,1299%
72	20/06/2028	Sim	1,1493%
73	20/07/2028	Sim	1,1692%
74	20/08/2028	Sim	1,1898%
75	20/09/2028	Sim	1,2109%
76	20/10/2028	Sim	1,2347%
77	20/11/2028	Sim	1,2572%
78	20/12/2028	Sim	1,2961%
79	20/01/2029	Sim	1,3518%
80	20/02/2029	Sim	1,3841%

Evento	Data	Juros	Amortização
81	20/03/2029	Sim	1,4139%
82	20/04/2029	Sim	1,4422%
83	20/05/2029	Sim	1,4716%
84	20/06/2029	Sim	1,5020%
85	20/07/2029	Sim	1,5336%
86	20/08/2029	Sim	1,5663%
87	20/09/2029	Sim	1,6002%
88	20/10/2029	Sim	1,6379%
89	20/11/2029	Sim	1,6746%
90	20/12/2029	Sim	1,7319%
91	20/01/2030	Sim	1,8109%
92	20/02/2030	Sim	1,8623%
93	20/03/2030	Sim	1,9113%
94	20/04/2030	Sim	1,9595%
95	20/05/2030	Sim	2,0100%
96	20/06/2030	Sim	2,0628%
97	20/07/2030	Sim	2,1182%
98	20/08/2030	Sim	2,1763%
99	20/09/2030	Sim	2,2373%
100	20/10/2030	Sim	2,3046%
101	20/11/2030	Sim	2,3723%
102	20/12/2030	Sim	2,4689%
103	20/01/2031	Sim	2,5966%
104	20/02/2031	Sim	2,6909%
105	20/03/2031	Sim	2,7850%
106	20/04/2031	Sim	2,8593%
107	20/05/2031	Sim	2,9824%
108	20/06/2031	Sim	3,0915%
109	20/07/2031	Sim	3,2081%
110	20/08/2031	Sim	3,3332%
111	20/09/2031	Sim	3,4676%
112	20/10/2031	Sim	3,6171%
113	20/11/2031	Sim	3,7789%
114	20/12/2031	Sim	3,9545%
115	20/01/2032	Sim	4,1458%
116	20/02/2032	Sim	4,3550%
117	20/03/2032	Sim	4,5847%
118	20/04/2032	Sim	4,8381%
119	20/05/2032	Sim	5,1191%
120	20/06/2032	Sim	5,4324%

Evento	Data	Juros	Amortização
121	20/07/2032	Sim	5,7839%
122	20/08/2032	Sim	6,1810%
123	20/09/2032	Sim	6,6334%
124	20/10/2032	Sim	7,1533%
125	20/11/2032	Sim	7,7571%
126	20/12/2032	Sim	8,4668%
127	20/01/2033	Sim	9,3130%
128	20/02/2033	Sim	10,3393%
129	20/03/2033	Sim	11,6101%
130	20/04/2033	Sim	13,2243%
131	20/05/2033	Sim	15,3431%
132	20/06/2033	Sim	18,2467%
133	20/07/2033	Sim	22,4704%
134	20/08/2033	Sim	29,1790%
135	20/09/2033	Sim	41,4794%
136	20/10/2033	Sim	71,3583%
137	20/11/2033	Sim	100,0000%

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

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, 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 27 de junho de 2022 (“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 46ª 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 27 de junho de 2022 (“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, 27 de junho de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**  
Instituição Custodiante

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissão"), nos termos das Instruções CVM nºs 476/2009 e 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, 27 de junho de 2022.

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
Coordenador Líder

**ANEXO IV - 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 46ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta dos CRI e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Curitiba – PR, 27 de junho de 2022.

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª 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.

São Paulo-SP, 27 de junho de 2022.

---

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

**ANEXO VI**  
**CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI NA DATA DE EMISSÃO**

**ANEXO VI**  
**CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

Evento	Data	Juros	Amortização
1	25/07/2022	Incorpora	0,0000%
2	25/08/2022	Incorpora	0,0000%
3	25/09/2022	Incorpora	0,0000%
4	25/10/2022	Incorpora	0,0000%
5	25/11/2022	Incorpora	0,0000%
6	25/12/2022	Incorpora	0,0000%
7	25/01/2023	Incorpora	0,0000%
8	25/02/2023	Incorpora	0,0000%
9	25/03/2023	Incorpora	0,0000%
10	25/04/2023	Incorpora	0,0000%
11	25/05/2023	Incorpora	0,0000%
12	25/06/2023	Incorpora	0,0000%
13	25/07/2023	Sim	0,4083%
14	25/08/2023	Sim	0,4123%
15	25/09/2023	Sim	0,4164%
16	25/10/2023	Sim	0,4216%
17	25/11/2023	Sim	0,4258%
18	25/12/2023	Sim	0,4388%
19	25/01/2024	Sim	0,4605%
20	25/02/2024	Sim	0,4686%
21	25/03/2024	Sim	0,4747%
22	25/04/2024	Sim	0,4797%
23	25/05/2024	Sim	0,4847%
24	25/06/2024	Sim	0,4899%
25	25/07/2024	Sim	0,4951%
26	25/08/2024	Sim	0,5003%
27	25/09/2024	Sim	0,5057%
28	25/10/2024	Sim	0,5124%
29	25/11/2024	Sim	0,5179%
30	25/12/2024	Sim	0,5331%
31	25/01/2025	Sim	0,5578%
32	25/02/2025	Sim	0,5677%
33	25/03/2025	Sim	0,5756%
34	25/04/2025	Sim	0,5822%
35	25/05/2025	Sim	0,5889%
36	25/06/2025	Sim	0,5957%
37	25/07/2025	Sim	0,6027%
38	25/08/2025	Sim	0,6098%
39	25/09/2025	Sim	0,6170%
40	25/10/2025	Sim	0,6257%

Evento	Data	Juros	Amortização
41	25/11/2025	Sim	0,6332%
42	25/12/2025	Sim	0,6513%
43	25/01/2026	Sim	0,6800%
44	25/02/2026	Sim	0,6925%
45	25/03/2026	Sim	0,7028%
46	25/04/2026	Sim	0,7118%
47	25/05/2026	Sim	0,7209%
48	25/06/2026	Sim	0,7303%
49	25/07/2026	Sim	0,7398%
50	25/08/2026	Sim	0,7495%
51	25/09/2026	Sim	0,7595%
52	25/10/2026	Sim	0,7711%
53	25/11/2026	Sim	0,7815%
54	25/12/2026	Sim	0,8038%
55	25/01/2027	Sim	0,8381%
56	25/02/2027	Sim	0,8544%
57	25/03/2027	Sim	0,8684%
58	25/04/2027	Sim	0,8810%
59	25/05/2027	Sim	0,8938%
60	25/06/2027	Sim	0,9070%
61	25/07/2027	Sim	0,9205%
62	25/08/2027	Sim	0,9343%
63	25/09/2027	Sim	0,9484%
64	25/10/2027	Sim	0,9646%
65	25/11/2027	Sim	0,9796%
66	25/12/2027	Sim	1,0082%
67	25/01/2028	Sim	1,0507%
68	25/02/2028	Sim	1,0730%
69	25/03/2028	Sim	1,0928%
70	25/04/2028	Sim	1,1111%
71	25/05/2028	Sim	1,1299%
72	25/06/2028	Sim	1,1493%
73	25/07/2028	Sim	1,1692%
74	25/08/2028	Sim	1,1898%
75	25/09/2028	Sim	1,2109%
76	25/10/2028	Sim	1,2347%
77	25/11/2028	Sim	1,2572%
78	25/12/2028	Sim	1,2961%
79	25/01/2029	Sim	1,3518%
80	25/02/2029	Sim	1,3841%

Evento	Data	Juros	Amortização
81	25/03/2029	Sim	1,4139%
82	25/04/2029	Sim	1,4422%
83	25/05/2029	Sim	1,4716%
84	25/06/2029	Sim	1,5020%
85	25/07/2029	Sim	1,5336%
86	25/08/2029	Sim	1,5663%
87	25/09/2029	Sim	1,6002%
88	25/10/2029	Sim	1,6379%
89	25/11/2029	Sim	1,6746%
90	25/12/2029	Sim	1,7319%
91	25/01/2030	Sim	1,8109%
92	25/02/2030	Sim	1,8623%
93	25/03/2030	Sim	1,9113%
94	25/04/2030	Sim	1,9595%
95	25/05/2030	Sim	2,0100%
96	25/06/2030	Sim	2,0628%
97	25/07/2030	Sim	2,1182%
98	25/08/2030	Sim	2,1763%
99	25/09/2030	Sim	2,2373%
100	25/10/2030	Sim	2,3046%
101	25/11/2030	Sim	2,3723%
102	25/12/2030	Sim	2,4689%
103	25/01/2031	Sim	2,5966%
104	25/02/2031	Sim	2,6909%
105	25/03/2031	Sim	2,7850%
106	25/04/2031	Sim	2,8593%
107	25/05/2031	Sim	2,9824%
108	25/06/2031	Sim	3,0915%
109	25/07/2031	Sim	3,2081%
110	25/08/2031	Sim	3,3332%
111	25/09/2031	Sim	3,4676%
112	25/10/2031	Sim	3,6171%
113	25/11/2031	Sim	3,7789%
114	25/12/2031	Sim	3,9545%
115	25/01/2032	Sim	4,1458%
116	25/02/2032	Sim	4,3550%
117	25/03/2032	Sim	4,5847%
118	25/04/2032	Sim	4,8381%
119	25/05/2032	Sim	5,1191%
120	25/06/2032	Sim	5,4324%

Evento	Data	Juros	Amortização
121	25/07/2032	Sim	5,7839%
122	25/08/2032	Sim	6,1810%
123	25/09/2032	Sim	6,6334%
124	25/10/2032	Sim	7,1533%
125	25/11/2032	Sim	7,7571%
126	25/12/2032	Sim	8,4668%
127	25/01/2033	Sim	9,3130%
128	25/02/2033	Sim	10,3393%
129	25/03/2033	Sim	11,6101%
130	25/04/2033	Sim	13,2243%
131	25/05/2033	Sim	15,3431%
132	25/06/2033	Sim	18,2467%
133	25/07/2033	Sim	22,4704%
134	25/08/2033	Sim	29,1790%
135	25/09/2033	Sim	41,4794%
136	25/10/2033	Sim	71,3583%
137	25/11/2033	Sim	100,0000%

## ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º 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)
Jardins Brasil I	Imóvel situado no lugar denominado "Fazenda São Patrício", Campos Belos-GO	4.727	Desenvolvimento	10,00	10,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	10,00	–	10,00	–	10,00	10,00
Jardim Brasil II	Uma Gleba de terra no lugar denominado "São Patrício", Campos Belos-GO	4.248	Desenvolvimento	1,50	1,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	1,50	–	1,50	–	1,50	1,50
Iris Village	Uma área de terreno, situado no loteamento denominado "IRIS VILLAGE", frente para a Rua Gabriel Guimarães, Formosa-GO	57.248	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	–	0,50	–	0,50	0,50
Setor Abreu	Uma área de terreno, situada no loteamento denominado "SETOR ABREU", frente para a via 05, Formosa-GO	57.519	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	–	0,50	–	0,50	0,50
Residencial Maria Abadia		4.464	Desenvolvimento		0,50%		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	–	0,50	–	0,50	0,50

EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a) ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	(b) VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	(c) VALORES A SEREM GASTOS [[a)-(b)] (R\$ milhões)	(d) VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	(e) ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	(f) VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024						
	Situado na Estrada Vicinal 01, Paranaiguara-GO			0,50		Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI												
Residencial Mesquita	Situado na "Fazenda Arrozal", Trindade-GO	41.717 41.719 41.723 75.883	Desenvolvimento	4,50	4,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	4,50	-	4,50	-	4,50	4,50
Gentil Meirelles	Situado na Avenida Nerópolis, denominado "SETOR GENTIL MEIRELLES", Goiânia-GO	26.691	Desenvolvimento	1,00	1,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	1,00	-	1,00	-	1,00	1,00
Residencial Portal das Emas	Situado na Rua das Sirmemas, Mineiros-GO	32.440; 32.452; 32.833; 32.834; 32.835; 32.836; 32.837; 32.839; 32.840; 32.841; 32.843; 32.844; 32.845; 32.846; 32.853; 32.855; 32.857; 32.936; 32.937; 32.938; 32.943; 32.944; 32.945; 32.946; 32.948; 32.952;	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50
Villa Primavera		43.925	Desenvolvimento		2,00%		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	2,00	-	2,00	-	2,00	2,00

EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS						VALORES JÁ GASTOS	VALORES A SEREM GASTOS	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS	ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO	
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	[(a)-(b)] (R\$ milhões)	(R\$ milhões)	[(c)-(d)] (R\$ milhões)	(R\$ milhões)
	Lote de terras urbano nº 31, da Quadra nº 830, Área de Expansão, Zona 13, Boa Vista-RR			2,00		Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI												
Residencial Flores	Lote de terras rural, denominado T.D. Primavera III, situado na Gleba Cauamé, Boa vista-RR	58.694	Desenvolvimento	10,00	10,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	10,00	-	10,00	-	10,00	10,00
Boa Vista Medical Center	Lote de terras urbano nº 175, da Quadra nº 632, Zona 06, Bairro Caçari, Boa Vista-RR	37.113	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50
J. Ville Roraima	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	87.345	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50
Capital Norte Shopping	Situado na Av. dos Jacarandas, com a Av. Palmeiras e com a Rua das Gérberas, Sinop-MT	7.134	Desenvolvimento	5,00	5,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	5,00	-	5,00	-	5,00	5,00
Residencial Harmonia	Situado na "Fazenda Arrozal", lugar denominado "Fazenda Harmonia", Trindade-GO	44.048 e 45.485	Desenvolvimento	3,00	3,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	3,00	-	3,00	-	3,00	3,00
Loteamento Boreal		92.384	Desenvolvimento		15,00%		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º 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)
	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR			15,00		Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI												
Loteamento Austral	Lote de terras rural, denominado Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	92.385	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00
Loteamento Bela Vista	Situado na Gleba Tacutú, Cantá-RR	82.430	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00
Loteamento Buena Vista	Situado área de expansão urbana, Setor Santa Cecilia, Cantá-RR	91.410	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00