TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

9ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
(Companhia Aberta)
CNPJ nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 31 de maio de 2019

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO 3
2. REGISTROS E DECLARAÇÕES 13
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 13
4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 14
5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 18
6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI 18
7. RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO, RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DOS CRI 22
8. GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS 31
9. REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 32
10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 34
11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 40
12. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI 47
13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 48
14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS 50
15. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE 52
16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 53
17. FATORES DE RISCO 57
18. DISPOSIÇÕES GERAIS 69
19. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 69
ANEXO I 73
ANEXO II 76
ANEXO III 78
ANEXO IV 79
ANEXO V 80
ANEXO VI 81
ANEXO VII 82
ANEXO VIII 2

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 9ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("CRI"), nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

"Agente Fiduciário"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária"	A alienação fiduciária do Imóvel, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

"Amortização Antecipada dos CRI"	A amortização extraordinária parcial dos CRI, nos termos do item 7.1. deste Termo de Securitização;
"Amortização Programada dos CRI"	A amortização programada dos CRI nos termos deste Termo de Securitização;
"Anexos"	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Os valores oriundos do Fundo de Despesas, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado poderão ser investidos em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de investimento classificado como "renda fixa" com o sufixo "referenciado DI", administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de investimento classificado como "renda fixa" com o sufixo "referenciado DI" os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário, ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;
"Assembleia Geral" ou "Assembleia"	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
"B3"	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;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos do item 4.5, abaixo;
"Boletins de Subscrição"	Os boletins de subscrição por meio do qual os investidores subscreverão CRI;
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil;
"CCI"	A cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Cedente"	A **COMPANHIA BRASILEIRA DE AGROINDÚSTRIA**, sociedade por ações sem registro perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 110, 3º andar, CEP 04542-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.316.941/0001-55;
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/ME"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"Conta Centralizadora"	A conta corrente do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., sob o nº 29.187-3, na agência 8499, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários referentes à CCI;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 31 de maio de 2019, entre a Devedora e a Emissora;
"Contrato de Cessão"	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 31 de maio de 2019, entre o Cedente e a Emissora;
"Contrato de Distribuição":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2019, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
"Contrato de Locação"	O "*Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*", celebrado por Schahin Holding S.A. (sucedida pela Cedente) e a Devedora, em 01 de janeiro de 2014, conforme alterado pelo "*Aditamento a Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*", celebrado pela Cedente e a Devedora, em 20 de abril de 2016;
"Coordenador Líder"	A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, Cidade de São Paulo, Estado São Paulo;
"CPF/ME"	O Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia.

"Créditos do Patrimônio Separado"	A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas; (iii) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários;
"Créditos Imobiliários"	Os direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação, referentes aos aluguéis do período compreendido entre (a) 1° de janeiro de 2020, inclusive, e (b) 31 de dezembro de 2023, inclusive, com último pagamento previsto até o dia 05 de janeiro de 2024, inclusive, representados pela CCI;
"CRI em Circulação"	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta propriedade (i) da Devedora; (ii) da Emissora; e (iii) do Cedente; e (iv) de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
"CRI"	São os CRI da 9ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo Securitização, nos termos dos artigos 6° a 8° da Lei 9.514;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"Custodiante"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Integralização"	A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI pelos subscritores, que deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição;
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 31 de maio de 2019;
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 10 de janeiro de 2024;
"Decreto 6.306":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
"Despesas":	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
"Devedora"	A **FACULDADES METROPOLITANAS UNIDAS EDUCACIONAIS LTDA.**, sociedade limitada empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 1.239, CEP 04505-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.063.689/0001-13;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Documentos da Operação"	Quando mencionados em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Distribuição, os boletins de subscrição dos CRI, as declarações de investidores profissionais dos CRI, este Termo de Securitização, e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados;
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 9ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária e Garantia Fidejussória, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 31 de maio de 2019, entre a Securitizadora e o Custodiante, pelo qual foi emitida a CCI;
"Escriturador dos CRI"	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob nº 61.194.353/0001-64;
"Fiador"	**JOSÉ MARIA MARCONDES DO AMARAL GURGEL**, brasileiro, casado sob o regime estrangeiro de bens conforme estabelecido em pacto antenupcial celebrado em 24 de abril de 2017 nos termos da legislação do Estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, advogado, residente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conde de Porto Alegre, nº 1030, apto 41, Campo Belo, CEP 04608-001, portador da Cédula de Identidade RG 3.549.595-SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 056.228.838-49;
"Fiança"	Garantia fidejussória na forma de fiança, outorgada pelo Fiador nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas;
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas constituído pelo Cedente para fins de provisão e garantia do pagamento de todas as Despesas relacionadas à Emissão, ordinárias ou extraordinárias, constituído e mantido nos termos do item 14.3. e seguintes deste Termo de Securitização;
"Garantias"	A Alienação Fiduciária e a Fiança, que representam as garantias constituídas em favor das Obrigações Garantidas;
"IGP-M/FGV"	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado

	pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóvel"	O imóvel objeto do Contrato de Locação, constituído pelas matrículas nº 98.931, 98.932, 98.933, 98.934, 98.935, 98.936, 98.937, 98.938, 98.939, 98.940, 98.941, 98.942 e 98.943 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, alienados fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
"Instrução CVM 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 476"	A instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 539"	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 583"	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA/IBGE"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme

ou "Lei nº 6.404"	alterada;
"Lei nº 7.492"	A Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada;
"Lei nº 8.245"	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei nº 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Lei nº 9.307"	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 9.613"	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"MDA"	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Obrigações Garantidas"	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente sob quaisquer dos Documentos da Operação, devidamente atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios e encargos aplicáveis, bem como das Despesas, indenizações, honorários e outros valores relacionados à Emissão e/ou à Oferta, conforme previsto nos Documentos da Operação;
"Oferta"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 476, e no que for aplicável, Instrução CVM 414;
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído de forma única e indivisível em relação ao CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelo Fundo de

	Despesas e pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Preço de Aquisição"	Significa o preço a ser pago pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, correspondente a R$ 15.650.000,00 (quinze e seiscentos e cinquenta mil reais milhões de reais);
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização até a sua efetiva integralização;
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado da Emissão;
"Remuneração"	A remuneração dos CRI, composta pelos juros remuneratórios, conforme definida no item 6.2. deste Termo;
"Resgate Antecipado Total dos CRI"	O resgate antecipado total dos CRI, nos termos do item 7.2. deste Termo de Securitização;
"Titulares dos CRI"	Os investidores que sejam titulares do CRI;
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.;

"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão, correspondente a R$ 15.650.000,00 (quinze milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.

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

1.3. Aprovação da Emissão: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 31 de maio de 2019.

2. REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Custodiante. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente instrumento.

2.2. Objeto da Oferta. A totalidade dos CRI serão objeto da Oferta.

2.3. Declarações. São apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

2.4. Depósito. Os CRI serão depositados pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual está descrita no Anexo I do presente Termo de Securitização, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.2. Segregação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9 abaixo.

3.3. Manutenção no Patrimônio Separado. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9 abaixo.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.4. Pagamento do Preço de Aquisição. Observado o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI, a Emissora pagará ao Cedente, na Data de Integralização da totalidade dos CRI, o Preço de Aquisição.

3.5. Titularidade dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

1.	Emissão: 1ª (primeira);
2.	Série: 9ª (nona);
3.	Quantidade de CRI: 15.650 (quinze mil e seiscentos e cinquenta);

4. Valor Global da Série: R$ 15.650.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão;

5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

6. Prazo da Emissão: 1.685 (um mil e seiscentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão;

7. Atualização Monetária: não há;

8. Remuneração: Conforme item 6.1 abaixo;

9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2020, inclusive, de acordo com as datas previstas no Anexo II;

10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2020, inclusive, de acordo com as datas previstas no Anexo II;

11. Período de Carência: o período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 09 de fevereiro de 2020, inclusive, equivalente a 254 (duzentos e cinquetnta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, sendo certo que, durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios devidos serão incorporadoras ao Valor Nominal Unitário;

12. Regime Fiduciário: Sim;

13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

14. Data de Emissão: 31 de maio de 2019;

15. Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

16. Data de Vencimento Final: 10 de janeiro de 2024;

17. Taxa de Amortização: de acordo com os percentuais previstos no Anexo II;

18. Garantia flutuante: não; e

19. Garantias: a Alienação Fiduciária e a Fiança.

20. Coobrigação: não.

Distribuição

4.2. Oferta. Nos termos da Instrução CVM 476, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, sendo, desta forma, dispensada a elaboração de prospecto de distribuição pública dos CRI. A Oferta será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*" ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.
4.3.

4.2.1. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 e colocados junto ao investidor pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

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

4.2.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

4.2.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou em até 6 (seis) meses da data de seu início, caso não seja subscrita a totalidade dos CRI.

4.2.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.2.8. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 4.2.7. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu efetivo encerramento, sendo certo que não poderá ultrapassar o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses previsto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

4.2.9. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

Destinação de Recursos

4.3 Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento ao Cedente do Preço de Aquisição; (ii) pagamento de custos relacionados com a Emissão e a Oferta, Despesas; e (iii) constituição do Fundo de Despesas.

4.3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos pelo Cedente serão destinados (i) caso aplicável, para a quitação das dívidas que onerem os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel; e (ii) para a livre utilização pela Cedente, utilizando o saldo apurado a partir das deduções anteriores.

4.4. Forma. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Banco Liquidante

4.5. O Banco Liquidante é responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos da cláusula 2.4., acima.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, calculado conforme Cláusula 6 abaixo, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, observados os termos do respectivo Boletim de Subscrição. Os recursos captados pela Emissora por meio da integralização dos CRI serão destinados na forma do item 4.3. acima.

5.2. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1. Remuneração dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 9,00% (nove inteiros por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, de acordo com as fórmulas abaixo indicadas.

6.1.1. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

$$J = VNb \times (Fator\ Juros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI acumulada em cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido);

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após a data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração dos CRI (exclusive), calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, ao ano, válida por 01 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 02 (duas) casas decimais;

Fator Spread: sobretaxa de juros fixos calculada com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

Spread = 9,0000 (nove inteiros); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI (exemplo: para

pagamento da Remuneração dos CRI no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 12 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

Para fins de cálculo da Remuneração define-se "Período de Capitalização", como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data do pagamento da respectiva Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do pagamento da respectiva Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive), conforme datas indicadas a tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme o caso, nos termos deste Termo.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto da Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, os titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, deverão deliberar o parâmetro a ser aplicado, o qual ser submetido à aprovação da Emissora. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações principais e acessórias previstas neste Termo, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição pelos Titulares dos CRI e pela Emissora do parâmetro a ser aplicado, conforme previsto acima, a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até a data da divulgação.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI ou caso a Assembleia dos Titulares dos CRI não seja instalada ou não seja atingido o quórum de deliberação, deverá ocorrer o Resgate Antecipado Total dos CRI.

6.2. Pagamento dos CRI. Farão jus aos pagamentos mensais, a partir 10 de fevereiro de 2020, inclusive, nas datas constantes do Anexo II ao presente Termo de Securitização, relativos aos respectivos CRI, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI descrito abaixo, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas datas constantes na tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, de acordo com a seguinte formula:

Cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

$$AMi = VNe \times Ta$$

AMi = Valor Nominal Unitário dos CRI da i-ésima parcela de amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após a data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Ta = taxa de amortização informada com 04 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo II ao presente Termo.

6.2.1. O pagamento efetivo da respectiva Remuneração dos CRI será feito em parcelas mensais e consecutivas, em cada uma das Datas de Pagamento estabelecidas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

6.2.2. As parcelas de amortização, bem como a Remuneração dos CRI, serão pagas nas respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.3. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Fica desde já convencionado que o intervalo entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento do CRI será de até 3 (três) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

7. RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO, RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, E OFERTA DE RESGATE DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, na ocorrência de qualquer evento que enseje a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão, conforme previsto nas Cláusulas abaixo.

7.1.1 Caso ocorra qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 7.1.1 ("Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório Automático") a Emissora deverá resgatar antecipada, automática e compulsoriamente, independentemente de deliberação em Assembleia Geral, a totalidade dos CRI, mediante pagamento, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório Automático"), acrescido de Juros e de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, descontado eventual saldo existente na Conta Centralizadora, na data do efetivo pagamento da Resgate Antecipado Automático ("Valor de Resgate Antecipado Obrigatório"):

(i) descumprimento, pela Cedente ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(ii) questionamento judicial por qualquer sociedade ou pessoa pertencente ao grupo econômico da Cedente acerca da validade ou exequibilidade do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente, de qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora (observado, para tanto, este Termo de Securitização);

(iv) liquidação, dissolução ou extinção da Cedente e/ou da Devedora, exceto se (a) a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária autorizada nos termos do item (vi) abaixo; ou (b) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de respectivo evento, for celebrado contrato de locação do Imóvel com novo locatário previamente aprovado pelos Titulares dos CRI ;

(v) (a) decretação de falência da Cedente ou da Devedora; (b) pedido de autofalência formulado pela Cedente ou pela Devedora; (c) pedido de falência da Cedente ou da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Cedente ou da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) se a Cedente ou a Devedora, por qualquer motivo, encerrar suas

atividades, exceto se no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de respectivo evento, for celebrado contrato de locação do Imóvel com novo locatário previamente aprovado pelos Titulares dos CRI;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Cedente e/ou a Devedora, que resulte em mudança ou transferência do Controle direto ou indireto, sendo permitida a transferência do Controle direto ou indireto: (a) para outras pessoas ou sociedades dos seus respectivos grupos econômicos; (b) se previamente aprovado pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização; ou (c) se o Imóvel continuar sob a gestão do grupo econômico da Cedente; ou (d) para terceiros que tenham classificação de risco (*rating*) igual ou superior a A- (bra), ou nota em escala de classificação de risco equivalente, conforme relatório de classificação risco, com data inferior a 1 (um) ano da data do evento, elaborado por uma das seguintes agências classificados de risco: Standard & Poor's, Moody's Investors Service ou Fitch Ratings;

(vii) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, incluindo alterações no Contrato de Locação, exceto (a) pelas alterações expressamente permitidas nos termos no Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; e/ou (b) na hipótese de a Cedente propor aditamento prevendo a extensão do vencimento do Contrato de Locação para um prazo superior a 1° de janeiro de 2024, salvo se referido aditamento implicar (1) na diminuição do valor do aluguel pago pela Devedora à Cedente; (2) na diminuição do valor dos Créditos Imobiliários; (3) na diminuição do valor das Obrigações Garantidas; (4) no desenquadramento da Razão de Cobertura (conforme definido abaixo); (5) na diminuição do Valor Mínimo de Cobertura do Imóvel Garantia; (6) na diminuição do valor da Alienação Fiduciária; (7) na alteração das características do Imóvel; e/ou (8) na alteração ou exclusão da Devedora;

(viii) oneração ou constituição de gravame sobre o Crédito Imobiliário e/ou sobre o Imóvel, que não os expressamente previstos no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;

(ix) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(x) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválida, nula, ineficaz ou inexequível;

(xi) em caso de desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse

direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel, ou ocorrência de sinistro do Imóvel;

(xii) caso ocorra a rescisão do Contrato de Locação;

(xiii) caso ocorra a desapropriação de parte ou da totalidade do Imóvel que implique em diminuição do valor do aluguel pago pela Devedora à Cedente;

(xiv) caso, após a data de desembolso do Preço de Cessão, a Conta de Reserva de Despesas de Manutenção permaneça com saldo inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) por mais de 10 (dez) Dias Úteis;

(xv) caso não ocorra a efetiva notificação da Devedora nos termos do modelo do Anexo II do Contrato de Cessão em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Cessão; e

(xvi) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pela Cedente, em valor acima do mínimo legal obrigatório e/ou em desconformidade com o disposto nos Documentos da Operação,

7.1.2 Caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nesta Cláusula 7.1.2 ("Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório Não-Automático", referido em conjunto com os Eventos de Resgate Antecipado Automático como "Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório"), a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário e convocará Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo, para que os Titulares dos CRI decidam pela realização do Resgate Antecipado Obrigatório. Se, na referida Assembleia, os Titulares dos CRI deliberarem pela realização do Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório. Caso não seja realizada referida Assembleia no prazo definido ou em razão de falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, nos termos deste Termo de Securitização, não deverá ser realizado o Resgate Antecipado Obrigatório:

(i) inadimplemento, pela Cedente, de obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório;

(ii) alteração do objeto social da Cedente e/ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente nesta data, que resulte em alteração da atividade principal da Cedente e/ou da Devedora;

(iii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, incorretas, inconsistentes, insuficientes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante;

(iv) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, do Imóvel, pela Cedente;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Cedente ou pela Devedora ou que inviabilize a utilização do Imóvel, parcial ou integralmente, exceto se, (a) antes da licença, autorização, permissão ou alvará deixar de ser válida eficaz ou vigente seja solicitada a respectiva renovação nos termos da legislação vigente; ou (b) no prazo de 60 (sessenta) dias contados do evento em que a licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida, eficaz ou vigente, a Cedente ou a Devedora, conforme o caso, comprovem a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades da Cedente, da Devedora e/ou a regularidade do Imóvel até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

(vi) inobservância da legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme (a) verificado por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Cedente e/ou a Devedora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) haja inclusão da Cedente ou da Devedora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental, desde que tal inclusão não seja contestada pela Cedente ou que, após contestação, seja determinada como devida por decisão não passível de recurso nas esferas administrativa e judicial;

(vii) sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1.1 (ii) acima, ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem ou possam afetar o exercício pelos Titulares dos CRI de seus direitos e garantias decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo (a) caso qualquer dos Documentos da Operação seja objeto de questionamento por autoridade governamental e/ou por terceiros; ou seja(m) anulado(s), declarado(s) nulo(s), declarado(s) inválido(s), ou se torne(m) ineficaz(es), ou seja(m) suspenso(s) sob qualquer forma; ou, de qualquer forma, deixe(m) de ser plenamente válido(s) e/ou eficaz(es), de existir(em) ou ser rescindido(s); ou (b) caso o cumprimento, pela Cedente ou pela Devedora, das obrigações resultantes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que sejam parte se torne contrário ou incompatível à legislação brasileira aplicável;

(viii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições incidentes sobre o Imóvel, o Crédito Imobiliário, ou sobre a Cedente, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente e/ou a Devedora pagar no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação; (b) a exigibilidade dos referidos débitos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que a Cedente for notificada, pela autoridade competente, a pagar referidos débitos. Caso o pagamento ou a suspensão da exigibilidade dos débitos mencionados nas alíneas (a) e (b) ocorra até a data da realização da assembleia geral de titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.1.2 acima, conforme comprovado à Securitizadora, tal assembleia será cancelada pela Securitizadora e não ocorrerá o Resgate Antecipado Obrigatório;

(ix) na hipótese de a Cedente ou suas partes relacionadas praticarem qualquer ato visando, por meio extrajudicial, revogar ou negar a validade ou eficácia do Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer obrigações estabelecidas por referidos instrumentos; e

(x) caso a razão medida entre (a) o valor do pagamento mensal efetivamente recebido pela Securitizadora e (b) o valor mensal de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), devidamente atualizado nos termos do Contrato de Locação, venha a ser inferior a 101,00% (cento e um por cento) ("Razão de Cobertura"), sendo certo que (1) a Securitizadora fará a medição da Razão de Cobertura sempre no último Dia Útil de cada mês e (2) a primeira medição da Razão de Cobertura será realizada no dia 28 de fevereiro de 2020 e verificará se o valor do aluguel devido no mês de janeiro de 2020, a ser pago até o dia 5 de fevereiro de 2020, venha a ser inferior a 101,0% (cento e um por cento).

7.1.3 Para os fins deste Termo de Securitização:

(i) "Afiliadas" significa, em relação à determinada pessoa, seus controladores, controladas e pessoas sob Controle comum, seja ele direto ou indireto;

(ii) "Controle" significa (a) a titularidade de direitos de acionistas e/ou sócios, de tal modo que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia e/ou sociedade; e (b) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia e/ou sociedade, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela Cedente e/ou pela Devedora; e

(iv) "Controladora" significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) da Cedente ou da Devedora.

7.1.4 Prazo de Resgate Antecipado Obrigatório. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório Automático, seja em razão das hipóteses previstas na Cláusula 7.1.1 ou na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora pagará o Valor de Resgate Antecipado Obrigatório no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes do pagamento do valor de recompra compulsória pela Cedente, nos termos da Cláusula 7.1.4 do Contrato de Cessão ("Prazo de Resgate Antecipado"), sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 18.3 abaixo.

7.2 Eventos de Multa Indenizatória: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente se comprometeu a responder pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade do Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(i) caso a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora, por terceiros e/ou pela Cedente, suas controladoras, controladas e coligadas, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial com efeitos imediatos, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulidade, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de aluguel, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão, ressalvado, no que for aplicável a este item, o direito de a Cedente ser notificada pela Securitizadora e de conduzir eventual disputa ou discussão em conjunto com a Securitizadora, nos termos das Cláusulas 10.17 e 10.17.1 do Contrato de Cessão;

(ii) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer parcela do Crédito Imobiliário representado pela CCI e/ou do Contrato de Locação, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, por meio de decisão judicial ou arbitral com efeitos imediatos, ressalvado, no que for aplicável a este item, o direito de a Cedente ser notificada pela Securitizadora e de conduzir eventual disputa ou discussão em conjunto com a Securitizadora, nos termos das Cláusulas 10.17 e 10.17.1 do Contrato de Cessão;

(iii) caso comprovadamente tenham ocorrido quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme definidos no Contrato de Cessão e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Securitizadora e este não puder ser exercido por qualquer motivo.

7.2.1 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora a multa indenizatória equivalente ao valor do Saldo Devedor dos CRI, calculado conforme disposto neste Termo de Securitização e acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais ("Multa Indenizatória" e "Valor de Multa Indenizatória", respectivamente).

7.2.2 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, os direitos relativos ao Crédito Imobiliário representado pela CCI serão transferidos à Cedente, que se sub-rogará nos direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação a tal Crédito Imobiliário eventualmente existente.

7.2.3 A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de incidência de encargos nos termos da Cláusula 10.1 do Contrato de Cessão.

7.2.4 O pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento da Recompra Compulsória.

7.2.5 Os valores pagos a título de Multa Indenizatória serão integralmente aplicados no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.3 Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente poderá, a seu exclusivo critério, optar pela recompra parcial ou total do Crédito Imobiliário ("Recompra Facultativa"), representado pela CCI no estado em que se encontrar, devendo, para tanto, pagar à Securitizadora de forma definitiva, irrevogável e irretratável o Valor de Recompra Facultativa (conforme definido na Cláusula 7.4.2 abaixo), incluindo o Prêmio de Recompra.

7.3.1 Somente caso a Cedente e a Devedora estejam integralmente adimplentes com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, a Cedente poderá optar por exercer a Recompra Facultativa, devendo, para tanto, informar à Securitizadora, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização do efetivo pagamento do Valor de Recompra Facultativa ("Comunicação de Recompra Facultativa" e "Data da Recompra Facultativa", respectivamente).

7.3.2 Da Comunicação de Recompra Facultativa deverão constar: (i) a Data da Recompra Facultativa; (ii) o valor a ser pago à Securitizadora a título de Recompra Facultativa, calculado nos termos da Cláusula 7.4.2 abaixo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa.

7.3.3 A Securitizadora utilizará todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate antecipado ou a amortização extraordinária, conforme o caso, dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente, devendo comunicar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

7.4 Oferta de Recompra e Oferta de Resgate Antecipado: A Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar oferta de recompra, total ou parcial, do Crédito Imobiliário ("Oferta de Recompra"), nos termos do Contrato de Cessão, que implicará em Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.4.1. A Cedente realizará a Oferta de Recompra por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência à data em que pretenda efetivar a recompra do Crédito Imobiliário ("Comunicação de Oferta de Recompra" e "Data da Recompra", respectivamente). A Securitizadora deverá comunicar os titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Recompra pela Cedente.

7.4.2 O valor a ser pago pela Cedente à Securitizadora quando da recompra do Crédito Imobiliário objeto da Oferta de Recompra, a ser pago na Data da Recompra, será equivalente ao somatório (i) do Saldo Devedor dos CRI cujos titulares aceitem a oferta de resgate antecipado vinculado à Oferta de Recompra ("CRI Aderentes à Oferta de Resgate Antecipado"); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI Aderentes à Oferta de Resgate Antecipado, devidamente apurado conforme o Termo de Securitização; (iii) das eventuais demais Despesas incorridas e não pagas; e (iv) do prêmio a ser pago pela Cedente na Comunicação de Oferta de Recompra, devidamente apurado conforme este Termo de Securitização ("Prêmio de Recompra" e "Valor de Recompra Facultativa", respectivamente), sendo certo que o Prêmio de Recompra será apurado da seguinte maneira:

(i) Caso a Data de Recompra ocorra até 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Integralização dos CRI, o Prêmio de Recompra será equivalente a 3,0% (três por cento) do saldo devedor dos CRI, devidamente calculado de acordo com o Termo de Securitização;

(ii) Caso a Data de Recompra ocorra entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Integralização dos CRI, o Prêmio de Recompra será equivalente a 2,0% (dois por cento) do saldo devedor dos CRI, devidamente calculado de acordo com o Termo de Securitização; e

(iii) Caso a Data de Recompra ocorra após o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Integralização dos CRI, o Prêmio de Recompra será equivalente a 1,0% (um por cento) do saldo devedor dos CRI, devidamente calculado de acordo com o Termo de Securitização.

7.4.3 Na Comunicação de Oferta de Recompra deverão constar: (i) se a Oferta de Recompra será relativa à totalidade ou a parte do Crédito Imobiliário e, no caso de Oferta de Recompra parcial do Crédito Imobiliário, indicar o montante do Crédito Imobiliário objeto da referida oferta; (ii) o Prêmio de Recompra, caso aplicável; e (iii) a Data da Recompra.

7.4.4 A Securitizadora deverá a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra para realizar o resgate antecipado dos CRI Aderentes à Oferta de Resgate Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente, com exceção a retenção de recursos para quitação de obrigações de manutenção do patrimônio separado ainda não efetuadas.

8. GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Garantia Flutuante. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel; e (ii) a Fiança.

8.3. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

(i) reconstituição do Fundo de Despesas, se for o caso;

(ii) pagamento das Despesas que não tenham sido liquidadas com o recursos do Fundo de Despesas

(iii) pagamento dos encargos moratórios eventualmente incorridos, nos termos do item 18.3. abaixo;

(iv) pagamento da Remuneração; e

(v) pagamento da Amortização Programada dos CRI.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos da Lei 9.514, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre o Fundo de Despesas, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo à Emissora, nessa hipótese, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.5. Administração do Patrimônio Separado. Observado o disposto nesta Cláusula 9, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade;

(iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. Remuneração da Emissora. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de remuneração mensal no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos anos subsequentes ("Taxa de Administração").

9.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelo Cedente, e será paga mensalmente.

9.5.4. A Taxa de Administração deixará de ser devida após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam quaisquer valores devidos para a Emissora ou caso a Emissora, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso o Cedente não realize o pagamento da Taxa de Administração, ou ainda, os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.5. A Taxa de Administração será acrescida 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 a Taxa 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, fora do âmbito da B3.

9.5.6. Observado que todas as despesas relacionadas aos CRI e à Oferta Restrita serão de responsabilidade do Cedente, o Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora das despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, quais sejam, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.7. No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da Emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da oferta os eventos relacionados a (i) alteração (a) dos prazos de pagamento e remuneração, (b) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (c) outras condições previstas nos Documentos da Operação; bem como validação (ii) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;

(iii) 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;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais documentos que amparam a Emissão têm poderes estatutários 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;

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

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

(vii) exceto conforme informado em seu formulário de referência, 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;

(viii) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas na CCI;

(ix) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;

(x) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades; e

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613.

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

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que

devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo Cedente, nos termos da legislação vigente ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(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 ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma aos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e

(f) anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelos representantes legais, atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (2) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores.

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

(v) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(vii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(viii) não realizar negócios 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;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização 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;

(x) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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;

(xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xii) 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;

(xiii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, inclusive ambientais, 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;

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

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

(xvi) caso entenda necessário, mediante anuência dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xvii) informar e enviar organograma do grupo societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração 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 na CVM; o referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xviii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o Valor Nominal Unitário dos CRI;

(xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado na mesma data de sua ciência;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados no item 10.6. abaixo;

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

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

contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.

10.3. Obrigações Legais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

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

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

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

10.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

10.6. Acesso aos Relatórios. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

10.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir, em relação ao respectivo CRI:

(i) Data de Emissão dos CRI;

(ii) Data de Vencimento dos CRI;

(iii) saldo devedor dos CRI;

(iv) Valor Nominal Unitário dos CRI;

(v) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

(vi) valor recebido da Devedora;

(vii) saldo da Conta Centralizadora e sua movimentação no mês; e

(viii) rol das Garantias prestadas à Emissão.

11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

(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 no artigo 6º da Instrução CVM 583;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6° da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.2.1 Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo.

11.3. Início das Funções. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

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

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Alienação Fiduciária 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 baseado única e exclusivamente nas informações prestadas pela Emissora ou assessores legais;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar o Cedente a reforçar as Garantia dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xiv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, por meio de anúncio publicado pelo menos por três vezes nos órgãos de imprensa em que a Emissora deve efetuar suas publicações;

(xv) comparecer à Assembleia Geral CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xviii) observada a hipótese prevista no item 13.1., abaixo, comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas à Alienação Fiduciária e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xix) 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 das Alienação Fiduciária, caso a Emissora não faça;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxi) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxii) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo: (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares do CRI; (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionadas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período; (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período; (f) destinação de recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (i) existência de outras emissões de CRI, 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 valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplemento financeiro no período; e (l) declaração sobre a não existência de

situação de conflito de interesses que impeça a continuar exercendo a função de Agente fiduciário.

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

11.4.2 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. Observado o disposto na item 9.5.6. acima, a remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, quais sejam, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

11.5.2. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.5.3. No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da Emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da oferta os eventos relacionados a (i) alteração (a) dos prazos de pagamento e remuneração, (b) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (c) outras condições previstas nos Documentos da Operação; bem como

validação (ii) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização não são considerados reestruturação.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário. Observado o disposto no item 9.5.6. acima, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, notificações, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora de cópia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.6.1. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação da Assembleia Geral, para que seja escolhido o novo Agente Fiduciário.

11.7.1. A Assembleia Geral será convocada pela Emissora, podendo também ser convocada pelos Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Custodiante.

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

11.7.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização

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

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

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

11.11. Assunção de Veracidade. 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, pela Devedora, ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.11.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por

Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.12. Validade dos Atos do Agente Fiduciário. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI 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 de CRI, conforme o caso, reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos respectivos titulares dos CRI.

12. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

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

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

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos respectivos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, no jornal "O Dia" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", observado a Cláusula 15 abaixo, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, metade dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8. abaixo.

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

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto no item 12.6. 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.

12.6. Participação do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.7. Direito de Voto. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por Titulares de CRI que representem, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI, e (iii) às Garantias, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.2. As alterações relativas à (i) remuneração e amortização dos CRI; e (ii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a totalidade dos CRI em Circulação.

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

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata

e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 02 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

13.2. Forma de Convocação. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1. acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 75%

(setenta e cinco por cento) dos votos dos Titulares de CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. Publicações do Edital. A Assembleia Geral prevista no item 13.1. acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas neste item serão realizadas na forma prevista no item 12.3. acima.

13.5. Matérias de Deliberação. Na Assembleia Geral referida no item 13.1. acima, os titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de 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 nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela CCI, pelas Garantias e pelos eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela CCI, pelas Garantias e pelos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela CCI, pelas Garantias e pelos eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Despesas do Patrimônio Separado. Nos termos do Contrato de Cessão, os encargos ou despesas do Patrimônio Separado ("Despesas do Patrimônio Separado"), abaixo elencados, foram atribuídos e deverão ser arcados pelo Cedente, observado que, quaisquer despesas que não sejam pagas pelo Cedente ou que não seja por ele devidas, serão arcadas com recursos advindos do pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto desta Emissão:

(i) Taxa de Administração devida à Emissora;

(ii) a remuneração do Agente Fiduciário;

(iii) honorários dos prestadores de serviço do CRI (Custodiante, Escriturador, auditor independente, dentre outros);

(iv) as custas relacionadas ao registro dos Documentos da Operação nos cartórios competentes, conforme aplicável;

(v) as despesas com registros dos CRI, da CCI e demais instrumentos financeiros na CVM, ANBIMA, B3 e demais câmaras e/ou centrais de liquidação e órgãos pertinentes, conforme aplicável;

(vi) as despesas com correspondências e publicações de documentos de interesse dos Titulares dos CRI relacionados à Emissão, conforme previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável;

(vii) as despesas de abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) as despesas com cobrança administrativa, extrajudiciais e judiciais dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável; e

(ix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado.

14.2. Despesas com Tributos. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 16 abaixo.

14.3. Fundo de Despesas. Durante toda a vigência dos CRI e até a data em que ocorra a efetiva quitação das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá constituir o Fundo de Despesas, em valor inicial de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil), para fins de provisão e garantia do pagamento de todas as Despesas relacionadas aos CRI, ordinárias ou extraordinárias ("Valor do Fundo de

Despesas"). O Valor do Fundo de Despesas deverá ser atualizado, a partir da presente data, anualmente, pela variação positiva do IGP-M. Caso, a qualquer momento, o Fundo de Despesas esteja com recursos inferiores a R$ 100.000,00 (cem mil reais), devidamente atualizado conforme a presente cláusula ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora (a) irá comunicar a Cedente para o devido reenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a ser feito em até 10 (dez) dias contados da data da notificação, ou, alternativamente, (b) terá plenos poderes para, quando do próximo pagamento mensal de aluguéis, reter valores suficientes, além do valor necessário para o pagamento do CRI, para o total reenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo certo que a Securitizadora poderá constituir, além Valor Mínimo do Fundo de Despesas, um provisionamento das despesas previstas a serem incorridas nos próximos 3 (três) meses, até que as Obrigações Garantidas sejam quitadas, sendo certo que eventual saldo do Fundo de Despesas poderá ser restituído ao Cedente, em até 30 (trinta) dias contados da data em que as Obrigações Garantidas sejam efetivamente quitadas.

14.3.1. A constituição do Fundo de Despesas ocorrerá por meio de retenção de parcela do Preço de Aquisição na Conta Centralizadora pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e do presente Termo de Securitiação, no montante indicado no item acima.

14.3.2. Quando o Patrimônio Separado for liquidado e todas as obrigações decorrentes dos CRI forem integralmente adimplidas, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre Fundo de Despesas, devendo tais recursos ser transferidos ao Cedente.

15. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*, e deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República
01037-001 – São Paulo – SP
At.: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar

01452-000 – São Paulo – SP

At.: Eugênia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br

15.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. Publicações. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

15.3. Divulgação aos Titulares dos CRI. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM 358.

15.4. Demais Informações Periódicas. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda

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 1° 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% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1° 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. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n° 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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 n° 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1°, 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 1° de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

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

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

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

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. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, 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%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota "zero" do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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 e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressalvar 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.

17. FATORES DE RISCO

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

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, regulamentos e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- instabilidade da moeda brasileira;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e

• outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e agindo para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem

criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, e/ou a Devedora

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus respectivos resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas

sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora e do Fiador. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente a confiabilidade do investidor em empresas privadas e estatais, podendo influenciar na sua decisão de investimento e, portanto, afetando a liquidez dos CRI no mercado secundário.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária do Imóvel dado em garantia das Obrigações Garantidas. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Securitizadora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da Emissora, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá□los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em

que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "risk□free" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional. Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os EUA e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro. Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Estas crises podem produzir uma evasão de dólares norte□ americanos do Brasil, fazendo com que as

companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos CRI emitidos pela companhia pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com os que investidores busquem alternativas mais liquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de descasamento entre a correção monetária do Contrato de Locação e do juros remuneratórios dos CRI:

O Contrato de Locação está sujeito à correção monetária com base de cálculo diferente daquela à qual estão sujeitos os CRI. O Contrato de Locação prevê correção monetária pelo IGPM/FGV enquanto o presente Termo de Securitização não prevê correção monetária e juros remuneratórios pelo DI nos CRI.

Tais descasamentos poderão provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e do Contrato de Locação e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

O Patrimônio Separado poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

O Patrimônio Separado está exposto ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência do Patrimônio Separado.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários previstos no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Adicionalmente, a realização de amortizações e/ou resgate poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Ainda, em deliberações a cerca de Vencimento Antecipado Não Automático, caso não seja possível a instalação e deliberação, o Agente Fiduciário e a Emissora não poderão declarar o vencimento antecipado da operação, fazendo que investidores que detenham pequena quantidade de CRI a manutenção da operação.

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.

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.

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

A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária parcial, vencimento antecipado ou recompra dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários.

Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

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

Riscos decorrentes do Setor Imobiliário

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(i) níveis de emprego;
(ii) crescimento populacional;
(iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora e suas controladas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora.

O CRI não assegura aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Esclarecemos que a Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

18.3. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, não sanada no prazo de 3 (três) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

19. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

19.1. Interpretação. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de maio de 2019

(Assinaturas seguem na próxima página)

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

(Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado em 31 de maio de 2019)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

1. _____
Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Cargo: Diretor

2. _____
Nome:
Cargo:

(Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado em 31 de maio de 2019)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Nome:
Cargo:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

2. _____
Nome:
Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF:381.514.668-20

(Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado em 31 de maio de 2019)

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Carlos Eduardo de Pádua Júnior
Cargo: Estagiário

2. _____
Nome: Ilayara Kayuri Cabral Kato
Cargo: Estagiária

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2019		
SÉRIE	FMU062019	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Fracionária

1. EMITENTE							
Razão Social: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. ("Emitente")							
CNPJ/ME: 26.609.050/0001-64							
Endereço: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105 República							
Complemento	Cj. 43	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01037-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA ("Instituição Custodiante")							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
Endereço Filial: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

3. DEVEDORA:							
Razão Social Faculdades Metropolitanas Unidas Educacionais Ltda. ("Devedora")							
CNPJ/ME: 63.063.689/0001-13							
Endereço: Avenida Santo Amaro, 1.239							
Complemento		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04505-002

4. GARANTIDOR:							
Nome: Sr. José Maria Marcondes do Amaral Gurgel							
CPF/ME: 056.228.838-49							
Endereço: Rua Conde de Porto Alegre, nº 1030							
Complemento:	Apto 41	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04608-001

5. CRÉDITO IMOBILIÁRIO:

5.1 Direitos de crédito vinculados ao "Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças", celebrado por Schahin Holding S.A. (sucedida pela Cedente) e a Devedora, em 01 de janeiro de 2014, conforme alterado pelo "Aditamento a Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças", celebrado pela Companhia Brasileira de

Agroindústria, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 110, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.316.941/0001-55 ("Cedente") e a Devedora, em 20 de abril de 2016 ("Contrato de Locação"), referentes aos aluguéis do período compreendido entre (a) 1º de janeiro de 2020, inclusive, e (b) 31 de dezembro de 2023, inclusive, com último pagamento previsto até o dia 05 de janeiro de 2024, inclusive, referente à locação do Imóvel, abaixo descrito.
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:
6.1 R$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), que representa 84,21 % (oitenta e quatro inteiros e vinte e um centésimos por cento) do valor total do crédito oriundo do Contrato de Locação
7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS VINCULADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Imóvel composto pelas matrículas (1) nº 98.931, (2) nº 98.932, (3) nº 98.933, (4) nº 98.934, (5) nº 98.935, (6) nº 98.936, (7) nº 98.937, (8) nº 98.938, (9) nº 98.939, (10) nº 98.940, (11) nº 98.941, (12) nº 98.942 e (13) nº 98.943 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo localizado na Rua Vergueiro, nº 2009, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04101-100 Vila Mariana.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1. Prazo da CCI:	Período compreendido entre 31 de maio de 2019 e 10 de janeiro de 2024. Prazo de 1.685 (um mil e seiscentos e oitenta e cinco) dias.
8.2. Valor total da CCI:	R$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Principal").
8.3. Forma de atualização monetária da CCI:	A CCI não será objeto de atualização monetária.
8.4. Amortização:	Conforme tabela abaixo.
8.5. Juros Remuneratórios e Atualização Monetária	Taxa DI + 9,00% ("Juros Remuneratórios").
8.6. Periodicidade de juros remuneratórios.	Conforme tabela abaixo.
8.7. Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	Primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2020 e o último em 10 de janeiro de 2024.
8.8. Encargos moratórios:	Juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês; e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento).
9. GARANTIA	Fiança do Garantidor e alienação fiduciária

	do Imóvel.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Período	Datas de Pagamento da Remuneração & Datas de Pagamento de Amortização	Juros Remuneratórios (% a.a.): Taxa DI +	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
0	31/mai/19	9,0000%	0,0000%	0,0000%
1	10/jun/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
2	10/jul/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
3	08/ago/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
4	10/set/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
5	10/out/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
6	08/nov/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
7	10/dez/19	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
8	09/jan/20	9,0000%	0,0000%	Valor Incorporado
9	10/fev/20	9,0000%	1,3477%	100,0000%
10	10/mar/20	9,0000%	1,5718%	100,0000%
11	09/abr/20	9,0000%	1,4287%	100,0000%
12	08/mai/20	9,0000%	1,7184%	100,0000%
13	10/jun/20	9,0000%	1,4562%	100,0000%
14	09/jul/20	9,0000%	1,6860%	100,0000%
15	10/ago/20	9,0000%	1,6114%	100,0000%
16	11/set/20	9,0000%	1,5977%	100,0000%
17	08/out/20	9,0000%	1,8963%	100,0000%
18	10/nov/20	9,0000%	1,8310%	100,0000%
19	10/dez/20	9,0000%	1,8271%	100,0000%
20	08/jan/21	9,0000%	2,1906%	100,0000%
21	10/fev/21	9,0000%	2,0165%	100,0000%
22	10/mar/21	9,0000%	2,3991%	100,0000%
23	08/abr/21	9,0000%	2,3609%	100,0000%
24	10/mai/21	9,0000%	2,3856%	100,0000%
25	10/jun/21	9,0000%	2,4133%	100,0000%
26	08/jul/21	9,0000%	2,6315%	100,0000%
27	10/ago/21	9,0000%	2,5489%	100,0000%
28	10/set/21	9,0000%	2,7153%	100,0000%
29	08/out/21	9,0000%	2,9539%	100,0000%
30	10/nov/21	9,0000%	3,0191%	100,0000%
31	09/dez/21	9,0000%	3,2160%	100,0000%
32	10/jan/22	9,0000%	3,4078%	100,0000%
33	10/fev/22	9,0000%	3,5137%	100,0000%
34	10/mar/22	9,0000%	4,0053%	100,0000%
35	08/abr/22	9,0000%	4,0320%	100,0000%
36	10/mai/22	9,0000%	4,3185%	100,0000%
37	09/jun/22	9,0000%	4,4445%	100,0000%
38	08/jul/22	9,0000%	4,8394%	100,0000%
39	10/ago/22	9,0000%	4,9614%	100,0000%
40	09/set/22	9,0000%	5,4197%	100,0000%
41	10/out/22	9,0000%	5,8048%	100,0000%

42	10/nov/22	9,0000%	6,2427%	100,0000%
43	08/dez/22	9,0000%	6,8696%	100,0000%
44	10/jan/23	9,0000%	7,5350%	100,0000%
45	09/fev/23	9,0000%	8,3277%	100,0000%
46	09/mar/23	9,0000%	9,4574%	100,0000%
47	11/abr/23	9,0000%	10,3123%	100,0000%
48	10/mai/23	9,0000%	11,8418%	100,0000%
49	09/jun/23	9,0000%	13,4659%	100,0000%
50	10/jul/23	9,0000%	15,7638%	100,0000%
51	10/ago/23	9,0000%	18,8326%	100,0000%
52	11/set/23	9,0000%	23,6578%	100,0000%
53	10/out/23	9,0000%	31,3924%	100,0000%
54	09/nov/23	9,0000%	46,4142%	100,0000%
55	08/dez/23	9,0000%	87,6896%	100,0000%
56	10/jan/24	9,0000%	100,0000%	100,0000%

Observação: considera que , durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios devidos serão incorporadoras ao Valor Nominal Unitário.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª série da 1ª emissão da Emissora ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

1._____	2._____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª série da 1ª emissão da Travessia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Nome:
Cargo:

2. _____
Nome:
Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, da Escritura de Emissão de CCI, **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que lhe foi entregue para custódia, vias originais do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, sendo que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), sendo que os CRI estão lastreados na CCI por meio do Termo de Securitização, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Nome:
Cargo:

2. _____
Nome:
Cargo:

ANEXO VI

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

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que nesta data procedeu ao registro do **REGIME FIDUCIÁRIO** instituído pela **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos do Termo de Securitização, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, bem como a custódia do Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Nome:
Cargo:

2. _____
Nome:
Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Coordenador Líder"), na condição de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto. 43, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os assessores legais contratados, 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.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1._____	2._____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VIII

OUTRAS EMISSÕES

Emissora	Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indexador	Emissão	Vencimento	Inadimplemento	Garantias
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	Debênture	1ª Série da 1ª Emissão | DEB TRAVESSIA	R$ 700.000.000,00	700.000	1,50%	CDI	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	CF Direitos Creditorios
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	Debênture	2ª Série da 1ª Emissão | DEB TRAVESSIA	R$ 299.900.000,00	299.900	5%	CDI	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	CF Direitos Creditorios
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	Debênture	1ª Série da 1ª Emissão | DEB MERCANTIL	R$ 83.000.000,00	83.000	6,00%	CDI	18/12/2017	19/10/2020	Adimplente	Cessao Fiduciaria
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	Debênture	2ª Série da 1ª Emissão | DEB MERCANTIL	R$ 17.000.000,00	17.000	23,91%	CDI	18/12/2017	18/10/2021	Adimplente	Cessao Fiduciaria
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	Debênture	1ª Série da 1ª Emissão | DEB FERRATUM	R$ 50.000.000,00	50.000	-	Não há	12/11/2018	12/11/2023	Adimplente	
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	Debênture	1ª Série da 1ª Emissão | DEB CREDZ I	R$ 33.350.000,00	33.350	5,50%	CDI	26/11/2018	26/11/2022	Adimplente	CF Direitos Creditorios
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	Debênture	2ª Série da 1ª Emissão | DEB CREDZ I	R$ 16.650.000,00	16.650	7,00%	CDI	26/11/2018	26/05/2023	Adimplente	CF Direitos Creditorios
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	Debênture	1ª Série da 1ª Emissão | DEB CARUANA	R$ 50.000.000,00	50.000.000	15,00%	Não há	10/12/2018	10/10/2022	Adimplente	Cessao Fiduciaria
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRI	4ª Série da 1ª Emissão | CRI HL FARIA LIMA	R$ 14.500.000,00	14.500	8,05%	IPCA	15/09/2017	20/09/2023	Adimplente	Cessao Fiduciaria, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário, AF Imovel, Aval
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRI	5ª Série da 1ª Emissão | LOTE 5	R$ 8.919.000,00	8.919	8,00%	IPCA	13/07/2018	20/01/2027	Adimplente	Subordinação, Aval
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRI	6ª Série da 1ª Emissão | LOTE 5	R$ 3.822.000,00	3.822	15,39%	IPCA	13/07/2018	20/07/2029	Adimplente	Subordinação, Aval
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRI	7ª Série da 1ª Emissão | FITTING	R$ 12.448.000,00	12.448	8,00%	IPCA	17/12/2018	20/02/2028	Adimplente	CF Direitos Creditorios, AF Imovel, Aval, Fiança
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRI	8ª Série da 1ª Emissão | FITTING	R$ 5.335.000,00	5.335	24,50%	IPCA	17/12/2018	20/07/2028	Adimplente	CF Direitos Creditorios, AF Imovel, Aval, Fiança