TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 36ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 15 de junho de 2020.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 4

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 13

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 15

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 18

5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 20

6. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI 24

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 26

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 27

9. GARANTIAS E FUNDOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS 31

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 31

11. AGENTE FIDUCIÁRIO 33

12. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 40

13. ASSEMBLEIA GERAL 41

14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 42

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 44

16. PUBLICIDADE 47

17. REGISTROS E DECLARAÇÕES 47

18. RISCOS 48

19. DISPOSIÇÕES GERAIS 59

20. NOTIFICAÇÕES 60

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 61

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 36ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento, as partes:

(I) 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, Sala 5, CEP 01037-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

(II) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**" e, em conjunto com a Emissora denominados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(A) Mediante a celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" firmado, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Cessão**"), a Emissora adquiriu a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) da Cedente;

(B) Após a aquisição dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário ("**CCI**") representativa destes créditos, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" com o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), para que os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) sirvam de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 36ª (trigésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, os quais serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**" e "**Oferta Restrita**", respectivamente);

(C) A Emissora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014 ("**Lei 9.514**"), tem por objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades; e

(D) No curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e emitiu a CCI, por meio da Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de servir de lastro para a emissão da CCI e vincular esta última aos CRI, nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Instrução CVM 414**") e da Lei 9.514.

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*", de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a

securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

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

"**Agente Fiduciário**":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"**Amortização Extraordinária Obrigatória**":	A amortização extraordinária obrigatória da parcialidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;
"**ANBIMA**":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
"**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;
"**Assembleia Geral**":	A Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
"**Ata de RD da Emissora**":	Significa a Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 12 de junho de 2020, que aprovou a presente Emissão;
"**Ata de Reunião da Cedente**":	Significa a Ata da Reunião de Sócios da Cedente, realizada em 15 de junho de 2020, que aprovou a outorga da cessão dos Créditos Imobiliários;
"**Aviso de Recebimento**":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou qualquer outro serviço de remessa de correspondências (inclusive com o uso de assinatura eletrônica), relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do documento postal ao qual se vincula;
"**B3 (Segmento UTVM)**":	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTVM)**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
"**Banco Liquidante**":	O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo

	Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04;
"**Boletim de Subscrição**":	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
"**Brasil**" ou "**País**":	A República Federativa do Brasil;
"**Cascata de Pagamento Extraordinária**":	Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.4 deste Termo;
"**Cascata de Pagamento Ordinária**":	Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.3 deste Termo;
"**CCI**":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, a qual encontra-se descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização;
"**Cedente**":	A **ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Bloco 1, Sala 804, Bairro Alpes, CEP 30494-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.090.380/0001-23;
"**CETIP21**":	A CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM;
"**CMN**":	O Conselho Monetário Nacional;
"**CNPJ/ME**":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
"**Código ANBIMA**":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 03 de junho de 2019;
"**Código Civil**":	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"**COFINS**":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"**Condições Precedentes**" ou "**Condições do Pagamento do Valor de Cessão**":	Significa as Condições Precedentes I e Condições Precedentes II, quando referidas em conjunto;

"**Condições Precedentes I**":	As condições precedentes para o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, quais sejam: **(i)** formalização de todos os Documentos da Operação; **(ii)** ao cumprimento das condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição; **(iii)** subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta Restrita no montante, pelo menos, de 34,33% (trinta e quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Valor da Cessão, cujo valor será de, no mínimo, de R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); e **(iv)** o envio da notificação a ser realizada pela Cedente a Devedora, na forma do Anexo I ao Contrato de Cessão;
"**Condições Precedentes II**":	As condições precedentes para o pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, quais sejam: **(i)** identificação do cumprimento das Condições Precedentes I identificadas nas alíneas "i" a "ii"; **(ii)** integralização de CRI pelos investidores; **(iii)** apresentação da Ata de Reunião da Cedente devidamente formalizada e registrada na respectiva junta comercial competente; e **(iv)** a comprovação do registro do Contrato de Cessão nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão;
"**Conta do Patrimônio Separado**":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), sob o nº 31.217-4, agência 8499, na qual serão depositados os recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao Fundo de Despesas Extraordinárias, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização;
"**Contrato de Cessão**":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 15 de junho de 2020, entre a Cedente e a Emissora;
"**Contrato de Distribuição**":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado em 15 de junho de 2020 entre a Emissora e os Coordenadores, com interveniência da Cedente;
"**COFINS**":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
"**Coordenador Líder**":	Significa o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira

	integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46;
"**Coordenador**":	Significa o **BANCO BMG S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 10º, 11º, 13º e 14º andares, Bloco 1 e 2 parte, Salas 101, 102, 112, 131 e 141, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.186.680/0001-74;
"**Coordenadores**":	Significa o Coordenador Líder e o Coordenador quando referidos em conjunto;
"**Créditos Imobiliários**":	São os créditos representados pela CCI e oriundos da Escritura Pública, com valor total de R$243.353.866,00 (duzentos e quarenta e três milhões, trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais) na data de cessão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, e demais encargos legais previstos no Contrato de Cessão. Observado que as parcelas dos Creditórios Imobiliários serão atualizadas monetariamente pela variação decorrente da aplicação da taxa bruta do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a partir da data da Escritura Pública até a data de pagamento de cada parcela;
"**CRI**":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 36ª série da 1ª emissão da Emissora;
"**CRI em Circulação**", para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de pessoas ou entidades por ela controladas;
"**CSLL**":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"**Custodiante**" ou "**Instituição Custodiante**":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"**CVM**":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"**Data de Emissão**":	A data de emissão dos CRI é 22 de junho de 2020;
"**Data de Emissão da CCI**":	A data de emissão da CCI é 22 de junho de 2020;

"**Data de Integralização**":	A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
"**Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios**":	As datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme definidas no **Anexo I** ao presente Termo;
"**Data de Vencimento**":	A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 27 de março de 2023;
"**Decreto 8.426**":	O Decreto de nº 8.426, de 1º de abril de 2015;
"**Decreto 6.306**":	O Decreto de nº 6.306, de 6 de dezembro de 2007;
"**Deliberação CVM 849**":	Significa a Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020;
"**Despesas do Patrimônio Separado**":	São as despesas recorrentes da operação, descritas na Cláusula 14.1 deste Termo;
"**Devedora**":	Significa a **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 2, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.816.890/0001-53;
"**Dias Úteis**":	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"**Direitos Creditórios**":	Significam os direitos creditórios originados a partir da aquisição do Empreendimento, cedidos à Cedente nos termos da Escritura Pública;
"**Documentos da Operação**":	A Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;
"**Emissão**":	A presente emissão dos CRI;
"**Emissora**" ou "**Securitizadora**":	A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo;
"**Empreendimento**":	Significa o empreendimento imobiliário denominado Shopping Center "Diamond Mall", incluindo o seu terreno localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida Olegário Maciel, objeto da matrícula de nº 61.506, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte;
"**Encargos Moratórios**":	São os encargos a serem cobrados pela Emissora, nos termos da Cláusula 5.4 do presente Termo;

"**Escritura de Emissão de CCI**":	Significa o "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora da CCI, a Instituição Custodiante da CCI e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, em 15 de junho de 2020;
"**Escritura Pública**":	A "Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças" lavrada em 20 de janeiro de 2020 perante o Cartório de Registro Civil e Notas do Barreiro de Belo Horizonte, no Livro nº 071N, Folha nº 0126, por meio do qual foram adquiridos os direitos creditórios decorrentes da venda da fração ideal correspondente a 50,1% (cinquenta vírgula um por cento) do Shopping Center "Diamond Mall", incluindo o seu terreno localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida Olegário Maciel nº 1.600, objeto da matrícula de nº 61.506, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte;
"**Escriturador**":	O Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**":	Os eventos que poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, conforme prevista na Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
"**Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI**":	Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6 deste Termo de Securitização;
"**Fiador**":	O Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12;
"**Fiança**":	A fiança constituída pela Carta de Fiança 2.082.413-1, por meio da qual o Banco Bradesco S.A., na qualidade de fiador, se comprometeu ao pagamento dos valores devidos pela Devedora, na qualidade de afiançada, e da Cedente, na qualidade de beneficiária, decorrentes da Escritura Pública;
"**Fundo de Despesas Extraordinárias**":	É o fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas da Operação e, caso necessário, ao pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total e da Remuneração dos CRI;

"**Instrução CVM 358**":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"**Instrução CVM 414**":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"**Instrução CVM 476**":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"**Instrução CVM 539**":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"**Instrução CVM 583**":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
"**Investidor(es)**":	Significam os Titulares de CRI;
"**Investidor(es) Profissional(is)**":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;
"**Investidor(es) Qualificado(s)**":	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;
"**Investimentos Permitidos**":	São os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Despesas Extraordinárias 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 renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio em títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;
"**IOF/Câmbio**":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"**IOF/Títulos**":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"**IPCA**":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"**IRRF**":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"**IRPJ**":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"**JUCESP**":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lei 6.385**":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"**Lei 8.981**":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"**Lei 9.514**":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"**Lei 9.532**":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
"**Lei 9.718**":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
"**Lei 10.931**":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"**Lei 11.033**":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"**Lei 11.076**":	A Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"**Lei 11.941**":	A Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada;
"**Lei 12.846**":	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"**Lei das Sociedades por Ações**":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"**MDA**":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM;
"**Medida Provisória 931**":	Significa a Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020;
"**Oferta**" ou "**Oferta Pública Restrita**":	A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada pelos Coordenadores nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;
"**Patrimônio Separado**":	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514;

"**Período de Capitalização**":	O intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente (exclusive);
"**PIS**":	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"**Preço de Integralização**":	Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário e acrescido da respectiva Remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 (segmento CETIP UTVM);
"**Primeira Data de Integralização**":	A primeira Data de Integralização, em que os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário;
"**Regime Fiduciário**":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;
"**Remuneração**":	É a remuneração prevista na Cláusula 5.1 deste Termo;
"**Remuneração da Emissora**":	É a remuneração mensal devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado, prevista na Cláusula 10.2 e seguintes deste Termo;
"**Resgate Antecipado Obrigatório Total**":	O resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
"**Resolução 4373**":	A Resolução do BACEN nº 4373, de 29 de setembro de 2014;
"**Taxa DI**":	As 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br);

"**Taxa Substitutiva**":	A taxa a ser aplicada, caso haja extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou indisponibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial;
"**Termo de Securitização**" ou "**Termo**":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
"**Titulares de CRI**":	Os titulares de CRI, em conjunto;
"**Valor da Cessão**":	A importância que a Emissora pagará a Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização;
"**Valor Nominal Unitário**":	É o valor nominal unitário de cada CRI, que, na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais);
"**Valor Total da Emissão**":	Na Data de Emissão, o valor total dos CRI corresponde a R$233.000.000,00 (duzentos e trinta e três milhões de reais), na Data de Emissão; e
"**VX Informa**":	Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (https://vortx.com.br).

1.1.1. Exceto se expressa e diversamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculo, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural**.**

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, da CCI aos CRI da 36ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da transferência da CCI para seu nome no competente sistema de negociação.

2.3. Origem da CCI e dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. A CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sem garantia real, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal à mesma. Contudo, os Créditos Imobiliários contam com a Fiança.

2.3.4. A CCI não será objeto de atualização monetária, conforme também não serão objeto de atualização monetária os Créditos Imobiliários.

2.3.5. Nos termos do artigo 23 da Lei 10.931, as informações sobre valor, número e série da CCI poderão ser verificadas na cópia da CCI constantes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.

2.4. Valor da Cessão: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal total bruto de R$233.000.000,00 (duzentos e trinta e três milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor de Cessão**").

2.4.1. O pagamento dos recursos do Valor da Cessão será realizado em mais de uma data, sendo que serão descontados deste: **(i)** todas as despesas previstas para realização da presente Oferta; e **(ii)** o valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) será utilizado para a constituição do Fundo de Despesas Extraordinárias, cujos recursos serão depositados integralmente na Conta do Patrimônio Separado. O Valor da Cessão poderá ser pago, portanto, de forma fracionada, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições precedentes estabelecidas abaixo.

2.4.2. Observado o disposto na Cláusula 2.4 acima, e sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.4.3 abaixo, os recursos do Valor da Cessão serão liberados/pagos à Cedente, sendo que o valor da primeira parcela do Valor da Cessão será equivalente a, pelo menos, de 34,33% (trinta e quatro inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Valor da Cessão, cujo valor será de, no mínimo, R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

2.4.3. Os demais pagamentos de parcelas do Valor da Cessão serão realizados conforme venha a ser realizada a integralização dos CRI, sendo certo que a Emissora realizará a liberação de tais recursos à conta corrente da Cedente, a qual será oportunamente informada por esta.

2.4.4. Tendo em vista o disposto na Cláusula 2.4.1 acima, o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão será realizado sem qualquer atualização. A partir do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão, os Valores da Cessão remanescentes a serem desembolsados, serão atualizados pela Remuneração.

2.4.5. O pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão será realizado após a verificação das Condições Precedentes I e conforme venha a ser realizada a integralização dos CRI, na mesma data em que ocorrer o pagamento dos CRI, desde que a liquidação financeira tenha sido concluída até às 16h00, inclusive, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias.

2.5. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.

2.6. Investimentos Permitidos: Os recursos eventualmente mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão investidos nos Investimentos Permitidos.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

3.1.1. Emissão: 1ª (primeira).

3.1.2. Série: 36ª (trigésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora.

3.1.3. Quantidade de CRI: 233.000 (duzentos e trinta e três mil) (conforme definida abaixo).

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

Valor Total dos CRI: R$233.000.000,00 (duzentos e trinta e três milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**").

3.1.5. Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, no ato de subscrição dos CRI, em moeda corrente nacional. A subscrição e integralização dos CRI serão realizadas por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – Segmento CETIP UTVM.

3.1.5.1. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

3.1.6. Atualização Monetária dos CRI: Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

3.1.7. Remuneração: A remuneração será correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização ("**Remuneração**").

3.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão o prazo de 1.008 (mil e oito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de março de 2023 ("**Data de Vencimento**").

3.1.9. Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos deste Termo de Securitização.

3.1.10. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: B3 – Segmento CETIP UTVM.

3.1.11. Data de Emissão: 22 de junho de 2020.

3.1.12. Local de Emissão: Os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.1.13. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

3.1.14. Código ISIN: BRTSSACRI0T1.

3.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

3.2. Aprovações Societárias: A Emissão dos CRI foi aprovada com base na deliberação tomada em Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 14 de setembro de 2017, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 27 de setembro de 2017, sob o nº 445.275/17-0 e na Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 12 de junho de 2020 ("**Ata de RD da Emissora**"), cuja ata será registrada na JUCESP.

3.2.1. A Emissora ficará obrigada a apresentar a Ata de RD da Emissora registrada na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela da JUCESP da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro.

3.2.2. Observado o disposto na Cláusula 3.2.1 acima e o artigo 6º, da Medida Provisória 931, enquanto durarem as medidas restritivas ao funcionamento normal das juntas comerciais decorrentes exclusivamente da pandemia da COVID-19, a Emissora poderá a protocolar a Ata de RD da Emissora para arquivamento na JUCESP no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular de seus serviços, sendo que o arquivamento deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados do restabelecimento regular das atividades da JUCESP. Sendo certo que, tanto os prazos para protocolo quanto para o registro aqui previstos serão, automática e sucessivamente, prorrogáveis por iguais períodos até o efetivo protocolo ou registro, conforme o caso, mediante a comprovação pela Emissora, a qual não poderá ser injustificadamente negada, que, por impossibilidades, restrições ou fatores imputáveis exclusivamente à JUCESP e não à Emissora, não foi possível realizar o protocolo ou o arquivamento da Ata de RD da Emissora nos respectivos prazos aqui previstos, sendo certo que, neste caso, não será considerado o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

3.3. Depósito: Os CRI serão depositados para distribuição por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM, e

negociação por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTVM, e os CRI custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM, sendo certo que a distribuição primária será realizada com a intermediação dos Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.4. Oferta Pública Restrita: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do "Manual para Registro de Certificado de Recebíveis Imobiliários na ANBIMA" e demais normativos da ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, em até 15 (quinze) dias do momento do envio do Comunicado de Encerramento da Oferta por meio do sistema da CVM.

3.4.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.4.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e será registrada na ANBIMA, apenas para fins de informação da base de dados; **(ii)** os CRI ofertados serão objeto de garantia firme de colocação; e **(iii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.5. Encerramento: A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, o que ocorrer primeiro.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.5.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5.1 acima,

com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Vedação à Negociação ("***Lock Up***"): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6.2. Fica expressamente ressalvado que a vedação prevista na Cláusula 3.6 acima não se aplicará pelo período de 4 (quatro) meses a contar da data de publicação da Deliberação CVM 849, nos termos de seu item "VIII".

3.7. Mercado Secundário: Observado a Cláusula 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.8. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como **Anexos III, IV, V e VI**, respectivamente.

3.9. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 – Segmento Cetip UTVM.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data da Integralização (conforme abaixo definido) até a data da efetiva integralização, devendo ser subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula (cada uma, "**Data de Integralização**").

4.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes.

4.2. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ("**Primeira Data de Integralização**"); e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**").

4.3. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 – Segmento Cetip UTVM, em diversas datas, nas Datas de Integralização dos CRI.

4.4. Ordem de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer a seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento da Cláusula anterior ("**Cascata de Pagamento Ordinária**"). Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

(a) Despesas incorridas e não pagas do Patrimônio Separado;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias, caso necessário;

(c) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(d) Remuneração dos CRI, utilizando-se os recursos dos Direitos Creditórios, se houver; e

(e) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, nos termos do **Anexo I** ao presente Termo.

4.5. Caso haja excesso de fluxo mensal na Conta do Patrimônio Separado, decorrente do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo.

4.6. Na Data de Vencimento, uma vez pagas todas as obrigações em aberto, a Emissora realizará a liberação do saldo remanescente dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado à conta corrente de livre movimentação da Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.7. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos ("**Cascata de Pagamentos Extraordinária**"), na ocorrência dos eventos elencados na Cláusula 4.9 abaixo, observado que, cessando ou tendo sido sanado o evento que motivou a adoção da Cascata de Pagamento Extraordinária, a ordem de pagamentos dos CRI retornará automaticamente para a Cascata de Pagamento Ordinária. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

(a) Despesas incorridas e não pagas;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias, caso necessário;

(c) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(d) Remuneração dos CRI.

4.8. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares de CRI, de acordo com a Cascata de Pagamentos em vigor, utilizarão os montantes disponíveis na Conta do Patrimônio Separado na Data de Vencimento em questão, observado que o Fundo de Despesas Extraordinárias será utilizado no pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, somente em casos excepcionais, no pagamento da Remuneração e Amortização Programada dos CRI.

4.9. Os pagamentos dos CRI deverão obedecer à Cascata de Pagamento Extraordinária no caso da ocorrência dos seguintes eventos:

(a) no caso de pedido ou decretação de recuperação extrajudicial ou judicial, falência, Regime de Administração Especial Temporária (RAET), intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial ou regime similar em relação à Emissora;

(b) caso a Cascata de Pagamentos em vigor seja a Cascata de Pagamentos Ordinária, e seja identificado o não pagamento da Remuneração dos CRI ou da Amortização Programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento; e

(c) caso tenha sido identificada a ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, mesmo que o vencimento antecipado não tenha sido decretado pelos Investidores.

4.9.1. Uma vez que tenha cessado ou sido sanado o evento que motivou a adoção da Cascata de Pagamento Extraordinária, a ordem de pagamentos dos CRI retornará automaticamente para a Cascata de Pagamento Ordinária.

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

5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1.1. Remuneração: A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização, ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da remuneração subsequente observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula ("**Remuneração**"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$Fator\ Juros = Fator\ DI \times Fator\ Spread$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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";

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Fator de "*spread*", calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

Spread = 3,2500 (três inteiros e vinte e cinco por cento) a ser aplicado sobre a Taxa DI; e

DP = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a última data de pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo DP um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

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

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário 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) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(vi) Para efeito do cálculo da Remuneração será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, o DIk considerado será o publicado no dia 12 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

5.1.1.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente (exclusive).

5.2. Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou indisponibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares de CRI, e a Devedora, ou não haja quórum para deliberação e/ou instalação em primeira e segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que os envolvidos verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que

ocorrer primeiro. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível, conforme o caso.

5.2.4. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.2.5. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura Pública, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.2.6. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista no **Anexo I** deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 27 de julho de 2020 e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada "**Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios**"), conforme observância da Cascata de Pagamentos.

5.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados 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), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**"). Os Encargos Moratórios não serão aplicáveis caso, nos termos da Cláusula 3.3.3 da Escritura Pública, haja atraso no pagamento de uma parcela dos Direitos Creditórios e, mediante notificação da Securitizadora à Devedora, seja pago o valor da parcela pendente em 15 (quinze) dias, observado que a devedora somente poderá se valer desse prazo de cura somente por até 4 (quatro) vezes, consecutivas ou não.

5.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTVM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 – Segmento Cetip UTVM, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição dos Titulares de CRI na sede da Emissora.

5.7. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, sendo que os recursos deverão ser recebidos até às 16h00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, cabendo somente à Emissora realizar o controle dos prazos nos termos da presente Cláusula, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI as hipóteses descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo ("**Evento de Vencimento Antecipado dos CRI**").

6.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado automático dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula Sexta, nas seguintes hipóteses:

(i) provarem-se falsas ou revelarem-se enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente nos Documentos da Oferta e da Escritura Pública, conforme aplicável;

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora ou pela Devedora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) dias, exceto no caso de atraso pela Devedora observado o prazo de cura descrito na Cláusula 5.4 abaixo;

(iii) vencimento antecipado da Escritura Pública;

(iv) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou eventos análogos aplicáveis ao Fiador, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou do Fiador, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, pela Devedora e/ou pelo Fiador das obrigações

assumidas nos Documentos da Oferta, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim; e

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.

6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula Sexta, nas seguintes hipóteses:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora ou pela Cedente, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação;

(ii) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura Pública;

(iii) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Emissora, tal como definido nos artigos 116 e 254-A, da Leis das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação: (i) decorrer de transferência de ações da Emissora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Emissora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Emissora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Emissora; ou (ii) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Emissora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(iv) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora; e

(v) violação pela Emissora, conforme reconhecido em decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei 12.846.

6.2. Caso a Emissora tenha conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, deverá ser prontamente comunicar ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

6.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

6.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.1.1 acima, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

6.4. Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.1.2 acima, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual declaração de vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima, bem como: (i) observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula Sétima abaixo; e (ii) serão tomadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

6.5. Caso ocorra o vencimento antecipado pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual declaração de vencimento antecipado, em primeira e segunda convocações, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações dos CRI e deverá enviar notificação à Cedente informando a deliberação dos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 6.1.1, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 6.1.2, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

6.5.1. Independentemente do prazo de notificação à Cedente acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente após a declaração de vencimento antecipado à B3 acerca do vencimento antecipado descrito nesta Cláusula Sexta.

6.5.2. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.5 acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI, acrescidos da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, fora do âmbito da B3, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização, da data em que ocorrer o evento ali listado desde que os valores efetivamente sejam recebidos pela Emissora; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização, da data em que for aprovado pelos Titulares de CRI e desde que os valores efetivamente sejam recebidos pela Emissora.

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO OBRIGATÓRIA DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado pela Emissora caso as Condições do Pagamento do Valor de Cessão

não forem verificadas e, consequentemente, o Contrato de Cessão for totalmente rescindido ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"). Nesse caso, a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da verificação acerca do não cumprimento das Condições do Pagamento do Valor Contrato de Cessão, podendo este prazo ser prorrogado por igual período e uma única vez, desde que a Devedora comprove estar agindo tempestiva e diligentemente para a cumprir com as Condições de Pagamento do Pagamento do Valor Contrato de Cessão.

7.2. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, fora do âmbito da B3, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI ou dos valores recebidos no âmbito da Fiança, observada a necessidade de excussão da Fiança.

7.3. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Emissora deverá, observado o limite de 99,00% (noventa e nove por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Emissão dos CRI realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, independentemente da vontade e de autorização prévia dos Titulares de CRI, caso após o pagamento da Cascata de Pagamento Ordinária haja excesso de fluxo mensal na Conta do Patrimônio Separado ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**" e "**Excesso de Fluxo**").

7.3.1. O valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente ao montante do Excesso de Fluxo, sem o pagamento de qualquer prêmio.

7.3.2. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis antes da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, por meio comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula Vigésima abaixo, e à B3 no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, informando: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Obrigatória Extraordinária dos CRI.

7.3.3. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto na Cláusula 8.4.1 abaixo.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a colocar à disposição dos Investidores, mensalmente, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) saldo devedor dos CRI;

(c) critério de atualização monetária dos CRI;

(d) valor pago aos Investidores dos CRI no mês;

(e) data de vencimento final dos CRI;

(f) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e

(g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

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

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(h) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(i) 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;

(j) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas: (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e

(k) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

8.3.1.1. 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.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido disponibilizadas pela Devedora, ou em prazo inferior caso a solicitação venha para atender qualquer exigência ou ofício de regulador ou autoridade.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso a solicitação venha para atender qualquer exigência ou ofício de regulador ou autoridade.

8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

8.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e disponibilizando as respectivas demonstrações financeiras, no *website* da Emissora, qual seja: https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/, nos termos da legislação vigente. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM: **(i)** até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados; **(ii)** no prazo legalmente estabelecido as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(iii)** o informe mensal de que trata o Anexo 32 da Instrução CVM 480; e **(iv)** a publicação na CVM das informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480 nos prazos por ela estabelecidos.

> **8.6.1.** Observado o disposto na Cláusula 8.6 acima, as Partes reconhecem, desde já, que a Emissora será obrigada somente a disponibilizar as demonstrações financeiras referentes ao Patrimônio Separado em seu *website*, e isentam esta da obrigação de publicar as mesmas, a despeito do que a legislação em vigor à época preveja.

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

8.8. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme o caso: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; **(iii)** cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; **(iv)** cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de atendimento ao Titulares de CRI; e **(v)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

8.9. A Emissora obriga-se a verificar semestralmente de forma independente se houve a ocorrência dos eventos de vencimento antecipado descritos na Cláusula 6 relacionados à Devedora.

9. GARANTIAS E FUNDOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

9.1. Os CRI são emitidos sem garantia real. Contudo, os Créditos Imobiliários contam com a Fiança cujos direitos foram cedidos à Emissora que passou a ser beneficiária de tal garantia.

9.1.1. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à emitente, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representado pela CCI.

9.1.2. No caso de excussão da Fiança pela Emissora a obrigação de pagamento pelo Fiador das parcelas será realizada observando os termos e condições previstos na Fiança, podendo, portanto, ser realizados mensalmente de acordo com o fluxo previsto na Escritura Pública.

9.2. Fundo de Despesas Extraordinárias: Será mantido, durante todo o prazo dos CRI, um Fundo de Despesas Extraordinárias no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, com o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total e da Remuneração dos CRI.

9.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias serão aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que, os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

9.2.2. Caso a qualquer tempo os recursos referentes ao Fundo de Despesas Extraordinárias sejam utilizados e não sejam recompostos até a próxima data de pagamento do Valor de Cessão, a Emissora deverá notificar a Cedente para que esta realize o depósito proporcional do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas Extraordinárias e o volume originalmente lá depositado, estando a Cedente obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

9.2.3. Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da quitação do pagamento dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas Extraordinárias, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Cedente, em conta a ser por esta informada.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no **Anexo III** deste Termo de Securitização.

10.2. Remuneração pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, fará jus ao recebimento mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário ("**Remuneração da Emissora**").

10.2.1. A Remuneração da Emissora será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente na Data de Pagamento dos CRI, com início no mês seguinte ao da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, atualizada anualmente pelo IPCA, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Emissora por qualquer motivo.

10.2.2. A Remuneração da Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Remuneração da Emissora, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme adiante definido) estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Remuneração da Emissora, ressalvado seu direito de, num segundo momento, exigirem reembolso da Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.2.3. Reestruturação e inadimplemento dos CRI: Caso qualquer Reestruturação venha a ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI e a mesma implique na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e/ou nos casos de realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, será devida à Securitizadora, pela Devedora ou por quem esta indicar (sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento com recursos que não sejam do Patrimônio Separado), uma remuneração adicional, equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A Devedora ou quem estas indicarem, deverão arcar, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao

assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

10.3. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, no Patrimônio Separado, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.4. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

10.5. Manutenção do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas da Remuneração e demais encargos acessórios.

10.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Emissora; e

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratado, cabendo-lhe: **(i)** a evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e **(iii)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

10.6. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão de interesses dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(c) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI;

(d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583;

(e) ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora, pela Cedente e pela Devedora;

(f) os Créditos Imobiliários e a CCI consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(g) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(h) estar 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;

(i) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(j) assegurar, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(k) não ter qualquer ligação com a Emissora, a Cedente a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Cedente e da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(l) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de outras sociedades do grupo econômico da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no **Anexo VII** ao presente Termo.

11.2. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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;

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

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;

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

(k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e da Cedente;

(l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(m) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(n) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(o) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e escriturador;

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

(q) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;

(r) verificar, a Destinação dos Recursos, na periodicidade e nos termos da legislação aplicável; e

(s) solicitar à Emissora os respectivos comprovantes de Destinação dos Recursos captados até a Data de Vencimento.

11.3. 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$15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes. Caso a Oferta seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

11.3.1. A remuneração definida na Cláusula 11.3 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.3.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: 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, contatos telefônicos, 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, que serão de responsabilidade da Emissora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.3.2.1. As despesas acima deverão ser previamente aprovadas por escrito pela Emissora, na qualidade de responsável por monitorar o Patrimônio Separado.

11.3.2.2. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Emissora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Despesas Extraordinárias, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante

reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

11.3.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.3 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ficando o valor do débito sujeito ainda a atualização monetária pelo IPCA, os quais incidirão desde a data da mora até a data de efetivo pagamento, calculados *pro rata die*.

11.3.4. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IPCA ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

11.3.5. O valor das parcelas da remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto acima, serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e a CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.6. A remuneração referida na Cláusula 11.3 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Segunda abaixo.

11.3.7. A remuneração referida na Cláusula 11.3 será paga mediante depósito na conta corrente do Agente Fiduciário a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.3.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.595.680/0001-36.

11.3.9. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Cedente no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas por estes, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos: **(i)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão de Titulares de CRI; **(ii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua

remuneração; e **(iii)** excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.3.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão.

11.3.11. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora e/ou pela Cedente, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

11.4.2. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 583.

11.4.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.4.3.1. Se a convocação da assembleia mencionada na Cláusula 11.4.3 acima, não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo acima referido, caberá a Emissora efetuar sua imediata convocação.

11.5. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.6. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto de Investidores que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores, devendo para tanto:

(a) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios, conforme aplicável;

(b) executar a Fiança, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional dos CRI, em benefício dos Investidores;

(c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e

(d) representar os Investidores em processos de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

11.9.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens "a" a "d", da Cláusula 11.9 acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

11.10. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, objeto de ofertas públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do parágrafo 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, listadas no **Anexo VII** ao presente Termo.

12. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 13.11, abaixo, deliberar sobre tal liquidação ("**Evento de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

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

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

12.2. Convocação de Assembleia Geral: Ocorridas as hipóteses listadas na Cláusula 12.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado.

12.2.1. Observado o procedimento previsto na Cláusula Décima Terceira, abaixo, a assembleia geral mencionada na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Deliberação pela Assembleia Geral: Na hipótese descrita na Cláusula 12.2 acima, a Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última.

12.4. Eventos de Assunção da Administração do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 13.11 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme Cláusulas 12.1 a 12.3 acima:

(a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de

90 (noventa) Dias Úteis, contados do recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 12.1 e 12.4 deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis.

13. ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores ("**Assembleia Geral**").

13.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

13.6. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

13.7. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Presença dos Representantes Legais da Emissora: Adicionalmente as demais disposições previstas nesta Cláusula, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão

convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

13.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário.

13.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

13.11. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral.

13.12. Matérias e Quóruns Especiais de Deliberação: As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação: **(i)** não decretação de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral; **(iii)** alteração das disposições relativas à Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(iv)** alteração das disposições relativas à Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(v)** declaração da liquidação do Patrimônio Separado; ou **(vi)** quaisquer deliberações que tenham por objetivo alterar as seguintes características dos CRI: (a) Valor Nominal Unitário; (b) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (c) Data de Vencimento; ou (d) Encargos Moratórios.

13.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda, nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas.Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria assembleia determinando a publicação de sua ata.

14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, a Remuneração da Emissora, os Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, B3, CVM, ANBIMA, despachantes, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra a Cedente, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão, o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

(c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas na Cláusula 11.3 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado e irrecorrível contra a qual tenham sido esgotados todos os recursos admitidos em lei, resultantes diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(i)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado proferida pelo juízo competente; **(ii)** sejam de responsabilidade da Devedora ou puder ser a ele atribuído como de sua responsabilidade; ou **(iii)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes;

(f) as despesas previstas na Cláusula 11.3 acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação;

(g) as despesas incorridas pela Emissora com a manutenção do registro e custódia da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

(h) despesas com realização, atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de realização deste serviço pelos Investidores; e

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

14.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos,

especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

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

15.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

15.5. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033).

15.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981). Em 12 de abril de 2018, foi declarada inconstitucional, pelo Supremo Tribunal Federal, o artigo 12, parágrafo 1º, da Lei nº 9.532 que previa que os rendimentos e ganhos e capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e variável não estavam abrangidos pela imunidade prevista no caput do mesmo artigo.

15.7. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano.

15.7.1. O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

15.7.2. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre

1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

15.7.3. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

15.8. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

15.9. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo CMN em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

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

15.11. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

15.12. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto 8.426.

15.13. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei 9.718, pela Lei 11.941.

15.14. 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 CRI 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.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.16. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

15.17. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas: (i) direta ou indiretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias, e, caso os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias não sejam suficientes, serão arcadas pelo Patrimônio Separado; ou, caso não haja recursos suficientes; (ii) pela Cedente.

16.1.1. A publicação mencionada na Cláusula 16.1 acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

17. REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

17.2. Declarações: Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos **Anexos III, IV, V e VI** ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

18. RISCOS

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

18.1.1. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, sobre a Cedente e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda ao Investidor.

Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia,

os Titulares de 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 perante os respectivos Titulares de CRI.

Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

Risco relacionado à Fiança

Com a cessão dos Créditos Imobiliários, houve a sucessão à Emissora dos direitos decorrentes da Fiança, que passou a ser a beneficiária de tal garantia. Entretanto, por mais que o Fiador tenha sido notificado acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, há o risco deste não reconhecer a sucessão, em caso de eventual inadimplemento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, e o fluxo do pagamento da Remuneração dos CRI será negativamente afetado.

Ademais, no caso de excussão da Fiança os pagamentos devidos pelo Fiador deverão respeitar as condições previstas na Fiança, de modo a obrigação de pagamento pelo Fiador poderá ser realizada mensalmente. de acordo com o fluxo previsto na Escritura Pública. Deste modo, no caso de declaração de vencimento antecipado ou de Resgate Obrigatório Total, os titulares dos CRI poderão continuar recebendo os pagamentos que lhe seriam devidos mensalmente.

A presente Oferta Restrita é dispensada de registro perante a CVM e, portanto, não foi por esta avaliada

A presente Oferta Restrita será distribuída nos termos da Instrução CVM 476 e, portanto, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Cedente

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Cedente. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária incidente sobre investimentos financeiros no Brasil. Atualmente, os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os Certificados de Recebíveis Imobiliários poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários por todo o prazo das respectivas emissões.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta Restrita e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta Restrita sobre a consistência das

informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Emissão, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Emissão e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento 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.

A ocorrência de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Desconsideração do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Emissora

(a) Com relação à Companhia

Manutenção do Registro perante a CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 11.076, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e do agronegócio e, portanto, sua atividade principal.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Companhia e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. O ganho da Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação e gestão, com vasto

conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Companhia, bem como de gestão dos ativos da Companhia e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Companhia não origina créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o desenvolvimento das atividades da Companhia depende não apenas do sucesso na identificação de originadores de créditos, na seleção destes e estruturação de operações de securitização atrativas e seguras para o mercado de capitais brasileiro, como também da situação econômica nos setores, imobiliário e do agronegócio. Visto isso, em virtude dos fatores acima mencionados, a Companhia pode ter dificuldades em identificar os originadores de créditos, selecionar os créditos e estruturar as operações de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Companhia poderá ser afetada.

(b) *Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle*

Atualmente, a Companhia é controlada, diretamente, pela empresa Travessia Assessoria Financeira Ltda. e, indiretamente, pelo Sr. Vinícius Bernardes Basile Silveira Stopa, que concentra em si, atualmente, a maior expertise das atividades da Companhia. A Companhia não pode garantir que a eventual mudança de seu controle não resulte em riscos decorrentes de tal mudança, incluindo, sem limitação, diferenças entre acionistas, estratégias, capacidade financeira e/ou problemas operacionais em virtude do conhecimento sobre o negócio.

(c) *Riscos relacionados aos seus fornecedores*

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados, o que poderá resultar em prejuízos.

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, tais como assessores jurídicos, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, agente de cobrança, auditor independente, agente fiduciário, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Companhia e/ou exigida nos termos contratados no âmbito das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio, o desempenho da Companhia e sua capacidade em gerir seus ativos e valores mobiliários por ela

emitidos pode ser afetado adversamente, afetando igualmente os titulares dos valores mobiliários de suas emissões.

Ainda, apesar da Companhia avaliar os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições e atuar com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência destes ou alteração relevante na tabela de preços, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

(d) ***Riscos relacionados aos seus clientes***

A Companhia depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Companhia. Fato que poderá impactar negativamente na habilidade da Companhia de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O avanço da pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID-19) pode impactar, significativa e adversamente, a atividade econômica.

A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir: **(i)** redução no nível de atividade econômica; **(ii)** desvalorização cambial; **(iii)** diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; e **(iv)** atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Companhia e, por conseguinte, sua capacidade de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e/ou da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora.

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Companhia ou dos devedores dos financiamentos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

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 economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica

do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem trazer efeitos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, 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 dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e/ou 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/ou da Devedora.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em Outros Países

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 certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade 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 o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e/ou a Devedora.

Riscos Específicos da Operação

Riscos relacionados a formalização dos Documentos da Operação

Enquanto durarem as medidas restritivas ao funcionamento normal das juntas comerciais e dos cartórios de registro de títulos decorrentes exclusivamente da pandemia da COVID-19, a Emissora poderá enfrentar dificuldades para o registro do Contrato de Cessão, da Ata de Reunião da Cedente e da Ata de RD da Emissora. Desta forma, há a possibilidade destes documentos não terem sido registrados no cartório de registro de títulos e documentos e na junta comercial competente, respectivamente, até a primeira Data de Integralização.

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica restrita no Empreendimento e na Devedora ("**Auditoria Jurídica**"). Tal Auditoria Jurídica está sendo procedida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, conforme contratado pela Emissora, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

Não obstante, a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

Risco referente à não apresentação dos documentos solicitados na Auditoria Jurídica

A Cedente não apresentou alguns dos documentos solicitados, de forma que não é possível assegurar a inexistência de ônus e apontamentos relevantes sobre a Cedente. Alguns documentos serão apresentados posteriormente, não sendo possível mensurar, portanto, os apontamentos que possam aparecer nas certidões. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Risco referente à possibilidade de a Auditoria Jurídica não ser concluída

É possível que os investidores optem por dispensar o recebimento de determinados documentos ou informações referentes à Auditoria Jurídica, e que permitam a liquidação financeira da Operação antes da conclusão da Auditoria Jurídica. Nesta situação, é possível que a Auditoria Jurídica não seja finalizada ou, ainda, caso finalizada, venha a ser concluída de forma insatisfatória, sem que os investidores possuam algum remédio contra tal fato, uma vez que não há hipótese de vencimento antecipado específica neste sentido. A falta de conclusão da Auditoria Jurídica ou a sua conclusão de forma insatisfatória (na hipótese de o investidor vir a dispensar a conclusão da Auditoria e permitir a liquidação financeira sem que esta condição precedente seja verificada), traz alto risco à operação, uma vez que nessas situações, há um consequente aumento no risco de não pagamento por parte da Devedora.

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes

Caso as Condições Precedentes não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que a Oferta será cancelada, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

19.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário através de seu *website* https://vortx.com.br.

19.7.1. Para o envio das informações através do VX Informa, é necessário realizar o cadastro através do *website* https://portal.vortx.com.br/register, e solicitar acesso à plataforma.

19.8. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 ou dos demais (auto)reguladores, inclusive quando decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** quando tais alterações a quaisquer dos Documentos da Operação já estiverem expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20. NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Endereço: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, República
CEP 01037-001 – São Paulo – SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 2663 – 8532
E-mail: ri@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-00, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 – São Paulo – SP
At.: Eugenia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br ou pu@vortx.com.br (apenas para precificação do ativo)

20.2. Aviso de Recebimento: A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo de Securitização serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

20.3. Comunicação ao Agente Fiduciário: A comunicação acerca das obrigações pendentes de cumprimento através da plataforma VX Informa, junto ao Agente Fiduciário, serão realizadas através dos seguintes endereços eletrônicos: vinicius.stopa@grupotravessia.com e luis.passos@grupotravessia.com.br

20.3.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser solicitada via *e-mail* ao Agente Fiduciário, e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento pelo Agente Fiduciário.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinaturas 1/2 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 15 de junho de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:
Cargo: LUIS P. C. PASS
RG.: 34.545.393-
CPF.: 345.394.9-

Nome:
Cargo: SANDRA APARECIDA GOMES
RG.: 28.191.920-3 SSP/SP
CPF.: 268.621.788-06

(Página de assinaturas 2/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 15 de junho de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: CPF 369.268.408-81

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: CPF 381.514.668-20

Testemunhas**:**

1. Nome:
CPF/ME: Sônia Maria de Melo Tedeschi
RG: RG: 8.733.116 SSP/SP
CPF: 042.603.268-30

2. Nome:
CPF/ME: Alan Rogério da Silva Torquato
RG: 23.104.012-X-SSP/SP
139.888.478-28

ANEXO I

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data	Juros	(%) de Amortização
25/06/2020	Incorporação	0,0000%
27/07/2020	Sim	4,5795%
25/08/2020	Sim	3,5323%
25/09/2020	Sim	3,6685%
26/10/2020	Sim	3,0185%
25/11/2020	Sim	3,1140%
28/12/2020	Sim	3,2174%
25/01/2021	Sim	3,4108%
25/02/2021	Sim	3,5142%
25/03/2021	Sim	3,6884%
26/04/2021	Sim	3,8567%
25/05/2021	Sim	4,0187%
25/06/2021	Sim	4,1818%
26/07/2021	Sim	4,4329%
25/08/2021	Sim	4,6514%
27/09/2021	Sim	4,9151%
25/10/2021	Sim	5,2686%
25/11/2021	Sim	5,5580%
27/12/2021	Sim	5,9067%
25/01/2022	Sim	6,3440%
25/02/2022	Sim	6,7822%
25/03/2022	Sim	7,4321%
25/04/2022	Sim	8,0588%
25/05/2022	Sim	8,7612%
27/06/2022	Sim	9,6404%
25/07/2022	Sim	10,8233%
25/08/2022	Sim	12,1585%
26/09/2022	Sim	13,9865%
25/10/2022	Sim	16,3949%
25/11/2022	Sim	19,7269%
26/12/2022	Sim	24,7413%
25/01/2023	Sim	33,0855%
27/02/2023	Sim	49,8267%
27/03/2023	Sim	100,0000%

ANEXO II

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 22 de junho de 2020			
SÉRIE:	ÚNICA	**NÚMERO:**	001AVM	**TIPO DE CCI:**			**INTEGRAL**
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ/ME: 26.609.050/0001-64							
ENDEREÇO: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105							
COMPLEMENTO:	Sala 5	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01037-001
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277							
COMPLEMENTO:	Cj. 202	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01452-000
3. CEDENTE:							
RAZÃO SOCIAL: **Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.**							
CPF/ME: 25.090.380/0001-23							
ENDEREÇO: Avenida Olegário Maciel, nº 2.000							
COMPLEMENTO:	Bloco 1, Sala 804	CIDADE:	Belo Horizonte	UF:	MG	CEP:	30494-170
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 15 de junho de 2020 ("**Contrato de Cessão**"), no qual a Emissora figura como cessionária dos Créditos Imobiliários, cedidos pela Cedente.							
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$243.353.866,00 (duzentos e quarenta e três milhões, trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais), nesta data. Observado que as parcelas dos Creditórios Imobiliários serão atualizadas monetariamente pela variação decorrente da aplicação da taxa bruta do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a partir da data da Escritura Pública até a data de pagamento de cada parcela.							
6.IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão destinados à aquisição dos créditos imobiliários e, consequentemente do Valor de Cessão, conforme definido no "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 15 de junho de 2020, entre a **ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.090.380/0001-23 e a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 5, CEP 01037-001, inscrita CNPJ/ME sob o n° 26.609.050/0001-64, decorrentes da "Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças" lavrada em 20 de janeiro de 2020 perante o Cartório de Registro Civil e Notas do Barreiro de Belo Horizonte, no Livro nº 071N, Folha nº 0126 ("**Escritura Pública**").							

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
7.1. PRAZO:	1.008 (mil e oito) dias a contar da data de emissão, qual seja, 22 de junho de 2020.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO:	Os Créditos Imobiliários não serão objeto de Atualização Monetária. A Remuneração da CCI será correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) 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 diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

	Dias Úteis.
7.3. DATA DE VENCIMENTO:	27 de maio de 2023.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às CCI, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Esta multa e encargos moratórios não serão aplicáveis caso, nos termos da Cláusula 3.3.3 da Escritura Pública, haja atraso no pagamento de uma parcela e, mediante notificação à devedora, seja pago o valor da parcela pendente em 15 (quinze) dias, observado que a devedora somente poderá se valer desse prazo de cura por até 4 (quatro) vezes, consecutivas ou não.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	O pagamento da amortização será realizado em mensalmente todo dia 20 de cada mês, a contar da Data de Emissão dos CRI, inclusive, sendo a primeira em 20 de junho de 2020 e a última na Data de Vencimento dos CRI, exceto caso haja o atraso mencionado no item 7.4 acima.
8.GARANTIAS ADICIONAIS:	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO:	
São Paulo – SP.	

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DAS ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário integral, em série única, para, em conjunto, representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme definidos na Escritura de Emissão de CCI, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), que lhe foram entregues para custódia 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.", celebrado em 15 de junho de 2020, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), a CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª 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, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**"), tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Ainda, declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931, e que o Termo de Securitização está registrado nesta Instituição Custodiante, na forma do parágrafo único do Artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____
Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: CPF 369.268.408-81

_____
Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: CPF 381.514.668-20

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 18.945.670/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**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, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome: Marco Túlio Guimarães
Cargo: Diretor

Nome: Maria Clara Guimarães Gusmão
Cargo: Diretora

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª Série de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, 1º andar, Lourdes, CEP 30110-051, inscrito CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), e em que 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 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: LUIS P. C. PASSOS
Cargo: RG.: 34.545.393-1 SSP/SP
CPF.: 345.394.968-40

Nome: SANDRA APARECIDA GOMES
Cargo: RG.: 28.191.920-3 SSP/SP
CPF.: 268.621.788-06

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da emissão objeto de oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª 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, sala 05, 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, em que a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, 1º andar, Lourdes, CEP 30110-051, inscrito CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: CPF 369.268.408-81

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: CPF 381.514.668-20

ANEXO VII

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

Nos termos do Artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

1. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. I – DEB TRAVESSIA

TIPO: debênture	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros I S.A.
VALOR: R$700.000.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 05/12/2017	**DATA DE VENCIMENTO:** 20/12/2021
QUANTIDADE: 700.000	**GARANTIAS:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TAXA DE JUROS: 1,5%	**INDEXADOR:** CDI

2. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. I – DEB TRAVESSIA

TIPO: debêntures	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros I S.A.
VALOR: R$ 299.900.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 05/12/2017	**DATA DE VENCIMENTO:** 20/12/2021
QUANTIDADE: 299.900	**GARANTIAS:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TAXA DE JUROS: 5%	**INDEXADOR:** CDI

3. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. II – DEB MERCANTIL

TIPO: debêntures	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros II S.A.
VALOR: R$83.000.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 18/12/2017	**DATA DE VENCIMENTO:** 19/10/2020
QUANTIDADE: 83.000	**GARANTIAS:** Cessão fiduciária
TAXA DE JUROS: 6%	**INDEXADOR:** CDI

4. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. II – DEB MERCANTIL

TIPO: debênture	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros II
VALOR: R$17.000.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 18/12/2017	**DATA DE VENCIMENTO:** 18/10/2021
QUANTIDADE: 17.000	**GARANTIAS:** Cessão Fiduciária
TAXA DE JUROS: 23,9%	**INDEXADOR:** CDI

5. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A – DEB FERRATUM

TIPO: debêntures	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros III S.A.
VALOR: R$50.000.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 12/11/2018	**DATA DE VENCIMENTO:** 12/11/2023
QUANTIDADE: 50.000	**GARANTIAS:**

TAXA DE JUROS:	**INDEXADOR:**

6. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS IV S.A. – DEB CREDZ

TIPO: debênture	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros IV S.A.
VALOR: R$33.350.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 26/11/2018	**DATA DE VENCIMENTO:** 26/11/2022
QUANTIDADE: 33.350	**GARANTIAS:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TAXA DE JUROS: 5,5%	**INDEXADOR:** CDI

7. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS IV S.A. – DEB CREDZ

TIPO: debênture	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros IV S.A.
VALOR: R$16.650.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 26/11/2018	**DATA DE VENCIMENTO:** 26/05/2023

QUANTIDADE: 16.650	**GARANTIAS:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TAXA DE JUROS: 7%	**INDEXADOR:** CDI

8. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – CRI HL FARIA LIMA

TIPO: CRI	**EMISSORA:** Travessia Securitizadora S.A.
VALOR: R$14.500.000,00	**INADIMPLEMENTO NO PERÍODO:** adimplente
DATA DE EMISSÃO: 15/09/2017	**DATA DE VENCIMENTO:** 20/09/2023
QUANTIDADE: 14.500	**GARANTIAS:** • Aval • Alienação Fiduciária de Imóvel • Regime Fiduciário • Fundo de Reserva • Cessão Fiduciária
TAXA DE JUROS: 8,05%	**INDEXADOR:** IPCA

9. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – LOTE 5

TIPO: CRI

EMISSORA: Travessia Securitizadora S.A.

VALOR: R$8.919.000,00

INADIMPLEMENTO NO PERÍODO: adimplente

DATA DE EMISSÃO: 13/07/2018

DATA DE VENCIMENTO: 20/01/2027

QUANTIDADE: 8.919

GARANTIAS:

- Aval
- Subordinação

TAXA DE JUROS: 8%

INDEXADOR: IPCA

10. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – CRI

TIPO: CRI

EMISSORA: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

VALOR: R$3.822.000,00

INADIMPLEMENTO NO PERÍODO: adimplente

DATA DE EMISSÃO: 13/07/2018

DATA DE VENCIMENTO: 20/07/2029

QUANTIDADE: 3.822

GARANTIAS:

- Aval
- Subordinação

TAXA DE JUROS: 15,4%

INDEXADOR: IPCA

11. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – FITTING

TIPO: CRI

EMISSORA: Travessia Securitizadora S.A.

VALOR: R$12.448.000,00

INADIMPLEMENTO NO PERÍODO: adimplente

DATA DE EMISSÃO: 17/12/2018

DATA DE VENCIMENTO: 20/02/2028

QUANTIDADE: 12.448

GARANTIAS:

- Fiança
- Aval
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TAXA DE JUROS: 8,00%

INDEXADOR: IPCA

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – FITTING

TIPO: CRI

EMISSORA: Travessia Securitizadora S.A.

VALOR: R$5.335.000,00

INADIMPLEMENTO NO PERÍODO: adimplente

DATA DE EMISSÃO: 17/12/2018

DATA DE VENCIMENTO: 20/07/2028

QUANTIDADE: 5.335

GARANTIAS:
- Fiança
- Aval
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TAXA DE JUROS: 24,5%

INDEXADOR: IPCA

13. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 9ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – CBA FMU

TIPO: CRI

EMISSORA: Travessia Securitizadora S.A.

VALOR: R$15.650.000,00

INADIMPLEMENTO NO PERÍODO: adimplente

DATA DE EMISSÃO: 31/05/2019

DATA DE VENCIMENTO: 10/01/2024

QUANTIDADE: 15.650

GARANTIAS:
- Fiança
- Alienação Fiduciária de Imóvel

TAXA DE JUROS: 9,00%

INDEXADOR: CDI

ANEXO VIII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, Conjunto 202
Cidade / Estado: São Paulo – SP
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: 015461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª (primeira)
Número da Série: 36ª (trigésima sexta)
Emissor: Travessia Securitizadora S.A.
Quantidade: 233.000 (duzentos e trinta e três mil)
Espécie: Quirografária
Classe: Simples, Não Conversíveis em Ações
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (Segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ana Eugênia de JesusSouza Queiroga
CPF: 009.635.843-24

Caroline Tsuchiya Silva
CPF 381.514.668-20