



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



**Travessia Securitizadora S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ nº 26.609.050/0001-64

Celebrado entre

**Travessia Securitizadora S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , qualificado(a) no preâmbulo deste instrumento.
“Alienação Fiduciária de Imóvel(is)”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, pela <b>José Simioni Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> , qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienações Fiduciárias de Participações”	As alienações fiduciárias a serem constituídas sobre as Participações, pelos Sócios, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações.
“ANBIMA”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Árbore Engenharia”	A <b>Árbore Engenharia Ltda.</b> , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Assembleia”	Qualquer assembleia geral de Titulares dos CRI.

<b>“Atualização Monetária”</b>	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
<b>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Liquidante”</b>	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 60.701.190/0001-04.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, nos moldes do Anexo XIII.
<b>“CCI (Tranche 1)”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários (Tranche 1).
<b>“CCI (Tranche 2)”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários (Tranche 2).
<b>“CCI (Tranche 3)”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários (Tranche 3).
<b>“CCI”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (Tranche 1); (ii) CCI (Tranche 2); e (iii) CCI (Tranche 3).
<b>“CEF”</b>	A <b>Caixa Econômica Federal</b> , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF.
<b>“Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios”</b>	As cessões fiduciárias a serem constituídas sobre os respectivos Direitos Creditórios, pelas respectivas SPE Garantia, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.

“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Companhia” ou “Devedora”	<b>A Árbore Investimentos e Participações S.A.</b> , sociedade com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.332.408/0001-01.
“Condições Precedentes (Tranche 1)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures (Tranche 1) possa ser realizada. Essas condições são as aquelas estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes (Tranche 2)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures (Tranche 2) possa ser realizada. Essas condições são as aquelas estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes (Tranche 3)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures (Tranche 3) possa ser realizada. Essas condições são as aquelas estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes (Tranche 1); (ii) Condições Precedentes (Tranche 2); e (iii) Condições Precedentes (Tranche 3).
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 80571-4, mantida na agência n.º 8499, do Banco Itaú-Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta Vinculada”	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada como “Conta Vinculada” na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Conta 1 da Companhia”	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada como “Conta 1 da Companhia” na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Conta 2 da Companhia”	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada como “Conta 2 da Companhia” na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Contrato de Administração de Contas de Terceiros”	O <i>Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT</i> , a ser celebrado pela Companhia, pelas SPE Garantia e pela CEF, no qual são estabelecidas as regras de movimentação da

	Conta Vinculada.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel(is)”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela José Simioni Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures, na qualidade de proprietária e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.</i>
<b>“Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Participações”</b>	<i>Cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pelo(s) respectivos Sócios, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela respectiva SPE Garantia, pela Companhia e pela Árbore Engenharia, na qualidade de intervenientes, para constituição da respectiva Alienação Fiduciária de Participações.</i>
<b>“Contrato(s) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	<i>Cada Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela respectiva SPE Garantia, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Companhia e pela Árbore Engenharia, na qualidade de intervenientes, para a constituição da respectiva Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</i>
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Companhia e a Árbore Engenharia.</i>
<b>“Contrato Pró-Soluto”</b>	<i>Cada contrato representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Emissora, pela Árbore Engenharia e/ou por suas controladas, em benefício de seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que origemem recebíveis) de unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da CEF no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou do Programa Casa Verde e Amarela, e qualquer outro programa governamental, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à CEF financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas tipo “F” – Financiamento Imobiliário – Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal”, que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos e/ou que superem o equivalente a 20% (vinte por</i>

	cento) do valor de venda da respectiva Unidade.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Escritura de Emissão de Debêntures, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Contrato(s) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Contrato de Administração de Contas de Terceiros.
<b>“Controlada(s)”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controlador(as)”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	<b>A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-002, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários (Tranche 1)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures (Tranche 1) e representados pela CCI (Tranche 1), correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (Tranche 1), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do referido instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures para as Debêntures (Tranche 1).
<b>“Créditos Imobiliários (Tranche 2)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures (Tranche 2) e representados pela CCI (Tranche 2), correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (Tranche 2), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do referido instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,

	seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures para as Debêntures (Tranche 2).
<b>“Créditos Imobiliários (Tranche 3)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures (Tranche 3) e representados pela CCI (Tranche 3), correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (Tranche 3), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do referido instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures para as Debêntures (Tranche 3).
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Tranche 1); (ii) Créditos Imobiliários (Tranche 2); e (iii) Créditos Imobiliários (Tranche 3).
<b>“CRI (Tranche 1)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI 96ª Série (Sênior); e (ii) CRI 97ª Série (Subordinada);
<b>“CRI (Tranche 2)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI 98ª Série (Sênior); e (ii) CRI 99ª Série (Subordinada);
<b>“CRI (Tranche 3)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI 100ª Série (Sênior); e (ii) CRI 101ª Série (Subordinada);
<b>“CRI 96ª Série (Sênior)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 96ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 1).
<b>“CRI 97ª Série (Subordinada)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 97ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 1).
<b>“CRI 98ª Série (Sênior)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 98ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 2).
<b>“CRI 99ª Série (Subordinada)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 99ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 2).

<b>“CRI 100ª Série (Sênior)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 100ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 3).
<b>“CRI 101ª Série (Subordinada)”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 101ª série da 1ª emissão da Securitizadora, os quais tem como lastro as Debêntures (Tranche 3).
<b>“CRI Sêniores”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CRI 96ª Série (Sênior);</li> <li>(ii) CRI 98ª Série (Sênior); e</li> <li>(iii) CRI 100ª Série (Sênior).</li> </ul> <p>Os pagamentos devidos aos CRI Sêniores têm preferência em relação aos pagamentos devidos aos CRI Subordinados.</p>
<b>“CRI Subordinados”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(iv) CRI 97ª Série (Subordinada);</li> <li>(v) CRI 99ª Série (Subordinada); e</li> <li>(vi) CRI 101ª Série (Subordinada).</li> </ul> <p>Os pagamentos devidos aos CRI Subordinados são subordinados em relação aos pagamentos devidos aos CRI Sêniores.</p>
<b>“CRI”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(vii) CRI (Tranche 1);</li> <li>(viii) CRI (Tranche 2); e</li> <li>(ix) CRI (Tranche 3).</li> </ul>
<b>“CRI em Circulação”</b>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Companhia possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora, da Companhia e/ou dos Garantidores;</li> <li>(ii) Qualquer das Controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora, da Companhia e/ou dos Garantidores;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Emissora, da Companhia e/ou dos Garantidores e respectivos cônjuges;</li> <li>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, da Companhia e/ou dos Garantidores; e</li> <li>(v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para cobrir despesas eventualmente necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa</li> </ul>

	dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
<b>“Cronograma de Destinação”</b>	O cronograma tentativo e semestral estipulado no Anexo XIV que estabelece a previsão de Destinação de Recursos (Gastos Futuros), pela Companhia, dos recursos líquidos captados por meio da Operação.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado para os CRI de cada Tranche no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração dos CRI.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	O dia 7 de janeiro de 2022, para fins de cálculo.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI de uma respectiva série dos CRI, qual seja, cada última Data de Pagamento prevista no respectivo Cronograma de Pagamentos e identificada na Cláusula 3.1.
<b>“Data de Verificação”</b>	O 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês.
<b>“Data(s) de Integralização dos CRI”</b>	É cada data em que ocorrer uma Integralização.
<b>“Data(s) de Pagamento das Debêntures”</b>	É cada uma das datas de pagamento de amortização e de remuneração das Debêntures de uma determinada Tranche, estipuladas no cronograma de pagamentos constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data(s) de Pagamento”</b>	É cada uma das datas de pagamento de amortização e de Remuneração dos CRI, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Debêntures (Tranche 1)”</b>	São todas Debêntures emitidas pela Companhia por meio da primeira série de emissão das Debêntures, nos termos das Escritura de Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real. As Debêntures (Tranche 1) serão lastros dos CRI (Tranche 1).
<b>“Debêntures (Tranche 2)”</b>	São todas Debêntures emitidas pela Companhia por meio da segunda série de emissão das Debêntures, nos termos das Escritura de Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real. As Debêntures (Tranche 2) serão lastros dos CRI (Tranche 2).
<b>“Debêntures (Tranche 3)”</b>	São todas Debêntures emitidas pela Companhia por meio da segunda série de emissão das Debêntures, nos termos das Escritura de Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real. As

	Debêntures (Tranche 3) serão lastros dos CRI (Tranche 3).
<b>“Debêntures”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Tranche 1); (ii) Debêntures (Tranche 2); e (iii) Debêntures (Tranche 3).
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; (iv) Despesas da emissão das Debêntures; (v) Despesas da Emissão dos CRI; e (vi) Despesas do Patrimônio Separado.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, não enquadradas na definição de Despesas Recorrentes.
<b>“Despesas Imobiliárias”</b>	São despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s), conforme Anexo II, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”</b>	A Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer, conforme Anexo XIV, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Companhia, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Companhia com a Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.16, i.e., a Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</li> <li>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</li> </ul>
<b>“Direitos Creditórios”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos Pró-Soluto, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos Pró-Soluto, na periodicidade ali estabelecida, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Pró-Soluto;</li> <li>(ii) Todo e qualquer direitos creditórios presentes e futuros decorrentes da Conta Vinculada nos termos do Contrato de Administração de Contas de Terceiro, porém não engloba os valores decorrentes de financiamento imobiliário pela CEF no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou do Programa Casa Verde e Amarela, e qualquer outro programa governamental que venha a ser incluído pelo governo; e</li> <li>(iii) Eventual sobejo a ser devolvido à fiduciante indicada no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em caso de excussão da referida Garantia.</li> </ul>
<b>“Distribuições”</b>	<p>São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às respectivas Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) SPE Garantia ao(s) respectivo(s) Sócio(s).</p>
<b>“Documentos Comprobatórios (Destinação)”</b>	<p>Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente</p>

	Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; e (vi) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	São os encargos devidos pela Parte que descumprir obrigação pecuniária, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) <u>Multa</u> : 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u> : 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u> : reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela outra Parte na cobrança do crédito.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI.</i>
<b>“Escritura de Emissão de Debêntures”</b>	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Árbore Investimentos e Participações S.A. celebrada pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, pela Árbore Engenharia, na qualidade de fiadora (entre outros fiadores ali identificados) e pela Fiduciante (entre outros Garantidores ali identificados).</i>
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A <b>Itaú Corretora De Valores S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132,

	São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI.
<b>“Fiadores”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Árbore Engenharia Ltda.</b>, qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures;</li> <li>(ii) <b>Cesar Ferreira da Silveira</b>, qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures;</li> <li>(iii) <b>Vinicius Ferreira da Silveira</b>, qualificado na Escritura de Emissão de Debêntures; e</li> <li>(iv) <b>Karina Roenick Freitas</b>, qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures.</li> </ul>
<b>“Fiança”</b>	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de Despesas da Operação por parte da Companhia durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento a esse respeito.
<b>“Fundo de Liquidez”</b>	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou dos Garantidores durante a Operação, até a perfeita constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios por todas as SPE Garantia que celebram a Escritura de Emissão de Debêntures. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Liquidez sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI, mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento a esse respeito.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI e complementado com os recursos oriundos das demais integralizações dos CRI, mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento a esse respeito.

<p><b>“Fundo de Subordinados”</b></p>	<p>O fundo que receberá eventuais excedentes da diferença entre os juros remuneratórios das Debêntures e os juros remuneratórios dos CRI. Este fundo será constituído e complementado com o depósito, mensal, pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, dos recursos equivalentes à referida diferença de remuneração, observada a Ordem de Pagamentos.</p>
<p><b>“Fundo(s)”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fundo de Despesas;</li> <li>(ii) Fundo de Liquidez;</li> <li>(iii) Fundo de Reserva; e</li> <li>(iv) Fundo de Subordinados.</li> </ul>
<p><b>“Garantias”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>(ii) Alienações Fiduciária de Participações;</li> <li>(iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(iv) Fiança; e</li> <li>(v) Fundos.</li> </ul>
<p><b>“Garantidores”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiadores;</li> <li>(ii) <b>José Simioni Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b>, qualificada na Escritura de Emissão de Debêntures, na qualidade de fiduciante do(s) Imóvel(is) Garantia;</li> <li>(iii) Sócio(s), na qualidade de fiduciante(s) das Participações; e</li> <li>(iv) SPE Garantia, na qualidade de fiduciante(s) dos Direitos Creditórios.</li> </ul>
<p><b>“Imóveis”</b></p>	<p>São, quando denominados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e</li> <li>(ii) Imóvel(is) Garantia.</li> </ul>
<p><b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b></p>	<p>O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Anexo XIV.</p>
<p><b>“Imóvel(is) Garantia”</b></p>	<p>O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificado(s) na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
<p><b>“Índice de Cobertura Mensal”</b></p>	<p>O resultado da razão entre os Direitos Creditórios pagos na Conta Centralizadora em respectivo mês e o valor da PMT imediatamente vincenda em relação a tal mês, deve corresponder a, no mínimo, 120%</p>

	(cento e vinte por cento) do valor da referida PMT. Para os fins de cálculo do Índice de Cobertura Mensal, adotam-se os critérios e a fórmula constantes na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução CVM 480”</b>	A Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009.
<b>“Instrução CVM 547”</b>	A Instrução da CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014.
<b>“Instrução CVM 625”</b>	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
<b>“Integralização”</b>	Cada integralização, parcial ou total, dos CRI.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</li> <li>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores</li> </ul>

	de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha (Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A.); ou (iii) Títulos públicos federais.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.846”</b>	A Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.
<b>“Lei 13.476”</b>	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Medida Provisória 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:

	<p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelos Garantidores por força das Debêntures e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelos Garantidores;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das CCI e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Companhia e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas previstas no âmbito da Operação (e documentos correlatos) e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio,</p>

	<p>preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<b>“Operação”</b>	<p>A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.</p>
<b>“Ordem de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <p>(i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</p> <p>(ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;</p> <p>(iii) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração dos CRI Sêniores vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora, caso existam;</p> <p>(iv) Pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada vencidas dos CRI Sêniores em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora, caso existam;</p> <p>(v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Sêniores, imediatamente vincenda, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;</p> <p>(vi) Amortização programada dos CRI Sêniores, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;</p> <p>(vii) Recomposição dos Fundo(s) (com exceção do Fundo de Subordinados), se necessário;</p> <p>(viii) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures e, portanto, dos CRI Sêniores, na hipótese em que a Razão de Garantia (<i>Cash Sweep</i>) aplicável para o respectivo período esteja cumprida;</p> <p>(ix) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração dos CRI Subordinados vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora, caso existam;</p> <p>(x) Pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada vencidas dos CRI Subordinados em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora, caso existam;</p>

	<p>(xi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI Subordinados, imediatamente vincenda, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;</p> <p>(xii) Amortização programada dos CRI Subordinados, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e</p> <p>(xiii) Depósito no Fundo de Subordinados.</p>
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Participações”</b>	A totalidade das quotas ou ações de emissão da respectiva SPE Garantia, bem como eventuais quotas ou ações, conforme o caso, que substituam ou venham a ser somadas à essas quotas ou ações já existentes em decorrência de desdobramento, agrupamento, conversão ou permuta, as quais são objeto de Alienação Fiduciária de Participações e estão devidamente identificadas no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Participações.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado (único) dos CRI, a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, será composto por:</p> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta Centralizadora;</p> <p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e</p> <p>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo no(s) Fundo(s).</p>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>É, para cada série de Debêntures e para cada série dos CRI, o intervalo de tempo que se inicia:</p> <p>(i) Na primeira Data de Integralização da respectiva série dos CRI (e das Debêntures, conforme o caso), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou</p> <p>(ii) Na última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série de CRI (e das Debêntures) e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou</p>

	vencimento antecipado das Debêntures de uma determinada série da Emissão.
<b>“PIS”</b>	A Contribuição ao Programa de Integração Social
<b>“PMT”</b>	Qualquer parcela mensal de Remuneração e/ou amortização programada dos CRI, nos termos do Cronograma de Pagamentos.
<b>“Prazo de Colocação dos CRI”</b>	O prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.13.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago pela Emissora (com recursos do Patrimônio Separado), em caso de resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária facultativa das Debêntures. O valor do prêmio de pagamento antecipado será calculado de acordo com as respectivas regras, percentuais e fórmula constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e deste instrumento.
<b>“Razão de Garantia”</b>	A razão entre: (i) o valor presente dos Direitos Creditórios vigentes (ou seja, aqueles que contam com Contrato Pró-Soluto celebrado e estão englobados pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (ii) o saldo dos CRI. Para os fins de cálculo da Razão de Garantia, adotam-se os critérios e a respectiva fórmula constantes na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Razão de Garantia (Cash Sweep)”</b>	O resultado da Razão de Garantia que determinará a aplicação dos excedentes da Ordem de Pagamentos, a depender do respectivo período da Operação. Dessa forma, a utilização dos referidos excedentes ( <i>cash sweep</i> ) para a amortização extraordinária das Debêntures e, portanto, dos CRI, nos termos da Ordem de Pagamentos, será ativada sempre que o resultado da Razão de Garantia seja inferior a: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, para o período compreendido entre o 12º (décimo segundo) mês da contado da Data de Emissão (inclusive) e o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (inclusive); e</li> <li>(ii) 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, para o período compreendido entre o 25º (vigésimo quinto) mês da contado da Data de Emissão (inclusive) e a data de quitação das Obrigações Garantidas (inclusive).</li> </ul>
<b>“Razão de Garantia (Liberação AF)”</b>	O resultado da Razão de Garantia que, <u>se alcançado</u> , permitirá que a Companhia (e respectivo Garantidor) solicitem a baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel que recai sobre o(s) Imóvel(is) Garantia. Nesse sentido, para que a liberação aqui prevista possa ocorrer, o resultado da

	Razão de Garantia deve ser de, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento).
<b>“Razão de Garantia (Máxima)”</b>	O resultado da Razão de Garantia que, <u>se alcançado e enquanto vigente</u> , suspende a obrigação da Companhia e da Árbore Engenharia de constituição das garantias dispostas na Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula Oitava. Dessa forma, a Razão de Garantia (Máxima) será considerada como alcançada e vigente sempre e quando o resultado do cálculo da Razão de Garantia seja equivalente a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, e desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado.
<b>“Razão de Garantia (Mínima)”</b>	O resultado da Razão de Garantia que, <u>se alcançado</u> , será considerado como um evento de vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI. Dessa forma, a Razão de Garantia (Mínima) será considerada como descumprida sempre e quando o resultado do cálculo da Razão de Garantia seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI.
<b>“Razão de Garantia (Tranches)”</b>	O resultado da Razão de Garantia que deve ser observado para fins de atendimento das Condições Precedentes (Tranche 2) e Condições Precedentes (Tranche 3). Nesse sentido, para que as referidas Tranches possam ser realizadas, o resultado da Razão de Garantia deve obedecer os percentuais abaixo para a respectiva Tranche:  (i) 110% (cento e dez por cento) para a realização da Tranche 2; (ii) 120% (cento e vinte por cento) para a realização da Tranche 3.  Em qualquer das hipóteses acima, o valor da respectiva Tranche a ser realizada será adicionado ao saldo devedor dos CRI, para fins do cálculo da Razão de Garantia (Tranches).
<b>“Razões de Garantia”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (vii) Índice de Cobertura Mensal; (viii) Razão de Garantia (Liberação AF); (ix) Razão de Garantia (Máxima); (x) Razão de Garantia ( <i>Cash Sweep</i> ); (xi) Razão de Garantia (Mínima); (xii) Razão de Garantia (Tranches).
<b>“Relatório Semestral”</b>	O relatório semestral a ser apresentado pela Companhia ao Agente Fiduciário, na forma constante da Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração dos CRI, que tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.

<p><b>“Sócio(s)”</b></p>	<p>É cada pessoa jurídica ou física detentora de Participações de uma SPE Garantia e, portanto, fiduciante dessas Participações, a(s) qual(is) está(ão) devidamente identificada(s) no(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Participações.</p>
<p><b>“SPE Destinatária(s)”</b></p>	<p>Cada sociedade listada no Anexo XIV. Os recursos captados pela Companhia por meio da Emissão serão destinados pela Companhia para cada sociedade aqui mencionada (por meio da Árbore Engenharia), que os aplicará no(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s), de acordo com as regras da Escritura de Emissão de Debêntures e deste instrumento para esse fim.</p>
<p><b>“SPE Garantia”</b></p>	<p>Cada Sociedade listada na Escritura de Emissão de Debêntures como uma “SPE Garantia”. As quotas detidas pelo(s) Sócio(s) em cada SPE Garantia (i.e., Participações) serão objeto da Alienação Fiduciária de Participações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e os Direitos Creditórios de titularidade de cada SPE Garantia serão objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Administração de Contas de Terceiros e do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p><b>“SPE Excluídas”</b></p>	<p>São as sociedades Controladas pela Companhia e/ou pela Árbore Engenharia devidamente identificados na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>Para fins de esclarecimento, as SPE excluídas não deverão receber aporte de recursos da Operação, e não constituirão qualquer forma de garantia. Dessa forma, as SPE Excluídas não integrarão o rol das SPE Destinatárias e tampouco o das SPE Garantia.</p> <p>Adicionalmente, qualquer sociedade que desenvolva empreendimento imobiliário na qual a Companhia e/ou a Árbore Engenharia detenha participação societária integrará a relação de SPE Garantia e, portanto, não será considerada como uma SPE Excluída, salvo os casos em que os Titulares dos CRI prévia e expressamente aceitem tratar determinada sociedade onde a Companhia e/ou a Árbore Engenharia detenha participação minoritária como uma SPE Excluída.</p>
<p><b>“Resolução CMN 2.724”</b></p>	<p>A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.</p>
<p><b>“Resolução CVM 17”</b></p>	<p>A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.</p>
<p><b>“Resolução CVM 30”</b></p>	<p>A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.</p>
<p><b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b></p>	<p>A <b>Travessia Securitizadora S.A.</b>, qualificada no preâmbulo deste instrumento.</p>

<b>“Taxa DI”</b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível
<b>“Termo” ou “Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Tranche 1”</b>	A primeira liberação de recursos das Debêntures à Companhia, que se dará por meio da correspondente integralização das Debêntures (Tranche 1) e, portanto, dos CRI (Tranche 1), no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
<b>“Tranche 2”</b>	A segunda liberação de recursos das Debêntures à Companhia, que se dará por meio da correspondente integralização das Debêntures (Tranche 2) e, portanto dos CRI (Tranche 2), no montante de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
<b>“Tranche 3”</b>	A terceira liberação de recursos das Debêntures à Companhia, que se dará por meio da correspondente integralização das Debêntures (Tranche 3) e, portanto dos CRI (Tranche 3), no montante de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
<b>“Tranches”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Tranche 1; (ii) Tranche 2; e (iii) Tranche 3.
<b>“Unidades”</b>	É cada unidade imobiliária pertencente a um respectivo empreendimento imobiliário em desenvolvimento pela(s) SPE Garantia, comercializada ou a ser comercializada.
<b>“Valos dos Créditos Imobiliários”</b>	O valor total dos Créditos Imobiliários, nesta data, conforme indicado na Cláusula 2.10.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Liquidez”</b>	O valor equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a R\$ 832.000,00 (oitocentos e trinta e dois mil reais).
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a todo tempo durante a Operação, sempre equivalente à soma das 2 (duas) PMT imediatamente seguintes.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, estipulado na Cláusula 3.1.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto no caso de incongruências, diferenças ou discrepâncias com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, quando prevalecerão os termos da referida escritura.

### **SEÇÃO III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 14 de dezembro de 2021, a qual será registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

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

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. A subscrição dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários (Tranche 1) são oriundos das Debêntures (Tranche 1) e representados pela CCI (Tranche 1), que, por sua vez, é lastro dos CRI (Tranche 1).

2.1.3. Os Créditos Imobiliários (Tranche 2) são oriundos das Debêntures (Tranche 2) e representados pela CCI (Tranche 2), que, por sua vez, é lastro dos CRI (Tranche 2).

2.1.4. Os Créditos Imobiliários (Tranche 3) são oriundos das Debêntures (Tranche 3) e representados pela CCI (Tranche 3), que, por sua vez, é lastro dos CRI (Tranche 3).

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio de subscrição e as respectivas integralizações serão realizadas pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes aplicáveis, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação.

2.5.1. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto na seção Fatores de Risco constante deste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da emissão das CCI e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7.2. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de:

- (i) Receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidencia a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e
- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários.

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

2.8. Procedimentos de Administração, Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.8.1. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Companhia caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável e na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Companhia.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissor das CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Companhia;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(eis) Destinatário(s) descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) está(ão) registrado(s).* O Cartório de Registro de Imóveis indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(eis) Destinatário(s).* A(s) matrícula(s) indicada(s) na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) *Situação do Registro.* O(s) imóvel(eis) Destinatário(s) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Emissora e Titular das CCI.* Emissora;
- (viii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix) *Atualização Monetária.* Não há; e
- (x) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.11. Liberação dos Recursos. Cada integralização de Debêntures somente será realizada quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos oriundos de cada Integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e, então, liberados, pela Emissora à Companhia, por meio de integralização das Debêntures, de acordo com a regras estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

### CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA E DISTRIBUIÇÃO

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

#### CRI (Tranche 1)

Característica	CRI da 96ª Série	CRI da 97ª Série
<b>Emissão</b>	1ª (primeira)	1ª (primeira)
<b>Série</b>	96ª (nonagésima sexta)	97ª (nonagésima sétima)
<b>Quantidade de CRI</b>	29.700 (vinte e nove mil e setecentos)	300 (trezentos)
<b>Valor Total da Série</b>	R\$ 29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil reais)	R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	7 de janeiro de 2022	7 de janeiro de 2022
<b>Data de Vencimento</b>	13 de janeiro de 2027	13 de janeiro de 2027
<b>Prazo da Emissão</b>	1.832 (mil oitocentos e trinta e dois) dias	1.832 (mil oitocentos e trinta e dois) dias
<b>Juros Remuneratórios</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
<b>Atualização Monetária</b>	não há	não há
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	Mensalmente, observado o período de carência de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, observado o período de carência, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I

<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
<b>Período de Carência:</b>	18 meses	18 meses
<b>Primeiro Pagamento de Amortização Programada:</b>	15 de agosto de 2023	15 de agosto de 2023
<b>Primeiro Pagamento da Remuneração:</b>	15 de fevereiro de 2022	15 de fevereiro de 2022
<b>Subordinação</b>	Não há.	Sim, em relação aos CRI Sêniores
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 9.514	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Sétima	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Companhia, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.	
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.	
<b>Local de Emissão</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.	
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.	
<b>Classificação de Risco</b>	Não serão objeto de classificação de risco	
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo VII	

### CRI (Tranche 2)

Característica	CRI da 96ª Série	CRI da 97ª Série
<b>Emissão</b>	1ª (primeira)	1ª (primeira)
<b>Série</b>	98ª (nonagésima oitava)	99ª (nonagésima nona)
<b>Quantidade de CRI</b>	14.850 (quatorze mil oitocentos e cinquenta)	150 (cento e cinquenta)
<b>Valor Total da Série</b>	R\$ 14.850.000,00 (quatorze milhões e oitocentos e cinquenta mil reais).	R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	7 de janeiro de 2022	7 de janeiro de 2022
<b>Data de Vencimento</b>	13 de janeiro de 2028	13 de janeiro de 2028
<b>Prazo da Emissão</b>	2.197 (dois mil cento e noventa e sete) dias	2.197 (dois mil cento e noventa e sete) dias
<b>Juros Remuneratórios</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
<b>Atualização Monetária</b>	não há	não há
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	Mensalmente, observado o período de carência, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, observado o período de carência, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
<b>Período de Carência:</b>	18 meses.	18 meses.
<b>Primeiro Pagamento de Amortização Programada:</b>	14 de agosto de 2024	14 de agosto de 2024
<b>Primeiro Pagamento da Remuneração:</b>	15 de fevereiro de 2023	15 de fevereiro de 2023
<b>Subordinação</b>	Não há.	Sim, em relação aos CRI Sêniores
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 9.514	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há	

<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Sétima
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Companhia, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
<b>Local de Emissão</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Não serão objeto de classificação de risco
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo VII

### CRI (Tranche 3)

Característica	CRI da 96ª Série	CRI da 97ª Série
<b>Emissão</b>	1ª (primeira)	1ª (primeira)
<b>Série</b>	100ª (centésima)	101ª (centésima primeira)
<b>Quantidade de CRI</b>	14.850 (quatorze mil oitocentos e cinquenta)	150 (cento e cinquenta)
<b>Valor Total da Série</b>	R\$ 14.850.000,00 (quatorze milhões e oitocentos e cinquenta mil reais).	R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	7 de janeiro de 2022	7 de janeiro de 2022
<b>Data de Vencimento</b>	16 de novembro de 2028	16 de novembro de 2028
<b>Prazo da Emissão</b>	2.505 (dois mil quinhentos e cinco) dias	2.505 (dois mil quinhentos e cinco) dias
<b>Juros Remuneratórios</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
<b>Atualização Monetária</b>	não há	não há
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	Mensalmente, observado o período de carência, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, observado o período de carência, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I	Mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
<b>Período de Carência:</b>	18 meses.	18 meses.
<b>Primeiro Pagamento de Amortização Programada:</b>	13 de junho de 2025.	13 de junho de 2025.
<b>Primeiro Pagamento da Remuneração:</b>	13 de dezembro de 2023.	13 de dezembro de 2023.
<b>Subordinação</b>	Não há.	Sim, em relação aos CRI Sêniores
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 9.514	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Sétima	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Companhia, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em	

	atraso; e (iii) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
<b>Local de Emissão</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Não serão objeto de classificação de risco
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo VII

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, observado que a distribuição primária será realizada pelo Coordenador Líder.

3.3. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição dos CRI é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados n.º 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos n.º 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

3.4.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, no ato da subscrição, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.5. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos

CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.6. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.8. Declarações. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

3.9. Lista de Investidores. A Emissora e/ou o Coordenador Líder, conforme aplicável, deverão manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

3.10. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.10.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.10.2. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.11. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o Prazo de Colocação dos CRI seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.12. Integralização. Os CRI serão integralizados no ato da subscrição, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.13. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI de uma determinada Série será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI da referida série; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de

Integralização da respectiva série de CRI ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.14. Ágio ou Deságio. Não será admitida integralização com ágio ou deságio.

3.15. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos, limitada ao valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) como limite mínimo de colocação dos CRI.

3.15.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.16. Destinação de Recursos – Regras Gerais. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Operação serão integralmente utilizados, por ela ou por suas Controladas, sociedades sob Controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, devendo a Companhia, se aplicável, transferir os recursos obtidos por meio da presente Operação para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) para custeio na forma da Destinação de Recursos (Gastos Futuros).

3.16.1. A Companhia se comprometeu, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, exclusivamente conforme o estipulado na referida escritura.

3.16.2. O percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá ser alterado, sendo certo, no entanto, que qualquer alteração dos referidos percentuais deve ser formalizada por meio de aditamento a este instrumento, bem como de aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

3.16.3. A Companhia declarou que, excetuados os recursos obtidos por meio da Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.16.4. Considerando que a parcela da Destinação de Recursos a ser aplicada ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) será implementada no âmbito do grupo econômico da Companhia, os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) SPE Destinatária(s), que os destinará(ão), integralmente de acordo com o disposto nesta Cláusula 3.16.

3.16.5. Em razão do disposto acima, e para os fins previstos nesta Cláusula 3.16., a Companhia e a Árbore Engenharia declararam que:

- (i) Cada SPE Destinatária é, e será, no momento do pagamento das despesas, Controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

- (ii) A Companhia seguirá sendo a Controladora, direta ou indireta, da(s) SPE Destinatária(s) até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia; e
- (iii) Sempre que solicitado, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário os documentos necessários para comprovar o quanto disposto nesta Cláusula 3.16., em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação - ou em prazo menor, conforme exigido por exigências de autoridades ou órgãos reguladores e fiscalizadores - sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

3.16.6. A Companhia autorizou o Agente Fiduciário a fiscalizar a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.16.7. Adicionalmente ao disposto acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de autoridades ou órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios (Destinação) que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.16.8. O Agente Fiduciário não realizará, diretamente ou por meio de consultores contratados por ele para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures para esse fim. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Companhia a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos.

3.16.9. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para Destinação de Recursos pela análise dos Documentos Comprobatórios (Destinação) fornecidos pela Companhia, nos termos desta Cláusula 3.16.

3.16.10. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Operação em observância à Destinação de Recursos, a Companhia ficará desobrigada com relação ao envio de relatórios e documentos referidos nesta Cláusula 3.16. (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.16.11. A Companhia e a Árbore Engenharia se obrigaram, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário.

3.16.12. O valor da indenização prevista acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal desembolsado, acrescido (i) da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e (iii) demais prêmios previstos nos Documentos da Operação.

3.17. Destinação de Recursos (Gastos Futuros). Os recursos captados por meio da presente Operação para Destinação de Recursos (Gastos Futuros) deverão ser destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) até a Data de Vencimento (conforme o Cronograma de Destinação), observado o disposto abaixo.

3.17.1. O Cronograma de Destinação é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma de Destinação não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Destinação deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.17.2. A Companhia se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, no último Dia Útil dos meses de julho e janeiro, Relatório Semestral com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) aplicado no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).

3.17.3. A Companhia se comprometeu a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora até a Data de Vencimento, os Documentos Comprobatórios (Destinação) que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação de Recursos.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO**

4.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. Atualização Monetária. Não há.

4.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração dos CRI será devida nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo IX.

4.3.1. Os recursos recebidos como produto do pagamento de Remuneração deverão ser aplicados pela Emissora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

#### **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE TOTAL DOS CRI**

5.1. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas respectivas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

5.2. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Nominal Unitário atualizado serão calculadas de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo IX.

5.3. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.3.2. Anualmente, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, na respectiva Data de Pagamento dos CRI, caso o resultado do cálculo da amortização seja maior que 0 (zero), a Emissora deverá realizar amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) dos CRI, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observada a Ordem de Pagamentos e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a ser calculado conforme a respectiva fórmula constante do Anexo IX e caso o resultado do cálculo aqui mencionado seja menor que 0 (zero), a Emissora não realizará qualquer amortização.

5.4. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento.

5.4.1. A Companhia terá faculdade de realizar a amortização extraordinária facultativa, ou a liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, das Debêntures. As regras e condições que devem ser observadas para que a Companhia possa realizar a amortização extraordinária facultativa, ou a liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, das Debêntures, incluindo o Prêmio de Pagamento Antecipado, estão dispostas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.4.2. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, primeiramente, todos os CRI, e observada a Ordem de Pagamentos.

5.4.3. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.4.4. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.5. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo X.

## **CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados inadimplidos, em nenhuma hipótese, quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Sétima.

7.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 7.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

7.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora, que é credora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.2.2. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (ou da implementação de eventual condição suspensiva, se aplicável, nos termos do respectivo Contrato de Garantia), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.2.3. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

7.2.4. As Garantias deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e na Escritura de Emissão de Debêntures, para os fins da Fiança, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos instrumentos.

7.2.5. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia e os Garantidores reconheceram que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto da respectiva Garantia fiduciária, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.2.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI, e não pagamento pela Companhia no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar ou excutir, conforme aplicável, qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sem necessidade de qualquer forma de notificação ou comunicação da Companhia e/ou dos Garantidores.

7.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.2.8. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação, caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.2.9. As Partes acordaram na Escritura de Emissão de Debêntures que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2.10. A Companhia e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do(s) Fundo(s) para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

7.2.11. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.2.12. Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, exigir a constituição de novas garantias para eventual reforço das Garantias já constituídas, desde que fatos supervenientes venham, sob qualquer forma, abalar ou diminuir o valor e/ou liquidez das Garantias. Caso o pedido de reforço aqui estabelecido deixe de ser atendido pela Companhia e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, considerar-se-á um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.2.13. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário (por meio do Patrimônio Separado), para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.2.14. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, de acordo com o determinado em Assembleia de Titulares dos CRI.

7.2.15. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Companhia permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

7.2.16. Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo (com exceção do Fundo de Subordinados, que será tratado exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 7.11. e seguintes), para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Companhia em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

7.2.17. Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

7.2.18. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures (e, no caso do Fundo de Subordinados, neste instrumento), e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Companhia e/ou os Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

7.2.19. Os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora (incluindo eventuais recursos de Fundos) após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, serão repassados, pela Emissora à Companhia, líquidos de quaisquer tributos, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

7.3. Obrigação de Constituição de Novas Garantias. A Companhia e a Árbore Engenharia acordaram que a todo tempo, enquanto a Razão de Garantia (Máxima) não estiver observada e vigente, a Companhia e/ou Árbore Engenharia, devem, em relação a toda e qualquer sociedade (i) que não seja uma SPE Excluída; (ii) que desenvolva empreendimento imobiliário com projeto de incorporação aprovado em Cartório de Registro de Imóveis; e (iii) na qual detenha(m) participação societária; constituir garantia fiduciária sobre:

- (i) A totalidade das quotas ou ações do capital social dessa sociedade;
- (ii) A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos Pró Soluta vinculados à comercialização dos empreendimentos imobiliários desenvolvido pela nova sociedade.

7.3.1. A Companhia e a Árbore Engenharia concordaram que deverão se abster de constituir qualquer Ônus sobre os ativos de qualquer Controlada ou SPE Garantia, exceto para os fins previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.3.2. As garantias sobre as quotas (ou ações, conforme o caso) da nova SPE Garantia e sobre

os direitos creditórios oriundos da comercialização (ou futura comercialização) do empreendimento imobiliário desenvolvido pela nova SPE Garantia, o que será feito de acordo com as regras estipuladas para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures e respectivos (novos) Contratos de Garantia.

7.3.3. Nos períodos em que a Razão de Garantia (Máxima) esteja observada, a obrigação de constituição de novas Garantias, nos termos acima, ficará suspensa e será retomada apenas se e quando a Razão de Garantia (Máxima) deixar de ser respeitada. Nessa hipótese, as quotas de novas SPE Garantia e os direitos creditórios relacionados a eventuais empreendimentos imobiliários lançados no período em que a Razão de Garantia (Máxima) estiver descumprida, e aqueles lançados durante o período em que a Razão de Garantia (Máxima) estava atendida, que estejam livres, também deverão ser incluídos nas Garantias, conforme disposto nesta Cláusula 7.3. e seguintes, sendo certo, que nesse caso, o prazo para constituição das referidas novas garantias será contado a partir da data do descumprimento aqui mencionado.

7.3.4. Por fim, a Companhia e a Árbore Engenharia concordaram que toda SPE Destinatária deve ser, também, uma SPE Garantia. Dessa forma, se alguma nova sociedade na qual a Companhia ou a Árbore Engenharia detenham participação for incluída no rol das “SPE Destinatárias”, essa sociedade também deverá ser incluída no rol das “SPE Garantia” de forma que as quotas (ou ações, conforme o caso) dessa sociedade sejam englobadas pela Alienação Fiduciária de Participações (e integrem a definição de “Participações”), bem como os direitos creditórios de sua titularidade sejam englobados pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (e integrem a definição de “Direitos Creditórios”).

7.4. Fiança. O(s) Fiador(es) comparece(m) à Escritura de Emissão de Debêntures para prestar garantia fidejussória solidária, mediante a aposição de sua(s) assinatura(s) no referido instrumento, na condição de solidariamente coobrigado(s) e principal(is) pagador(es) das Obrigações Garantidas, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

7.5. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto abaixo.

7.5.1. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia e conforme a deliberação de Assembleia de Titulares de CRI específica para essa matéria.

7.5.2. A Companhia e o respectivo Garantidor poderão solicitar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, exclusivamente se as condições abaixo forem integral e cumulativamente atendidas:

- (i) A Companhia e os Garantidores estejam adimplentes com todas as suas obrigações (pecuniárias ou não pecuniárias) previstas no âmbito dos Documentos da Operação; e
- (ii) A Razão de Garantia (Liberação AF) deve estar sendo atendida; e
- (iii) O Índice de Cobertura Mensal deve estar atendido.

7.5.3. Para realizar a liberação de Imóvel(is) Garantia, a Companhia e o respectivo Garantidor deverão seguir o procedimento estipulado para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.5.4. As Partes concordam que, sempre e quando cumpridas as regras previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da liberação aqui prevista e a celebração dos instrumentos necessários para tanto, não dependerão de Assembleia de Titulares dos CRI.

7.6. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela alienação fiduciária das Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no referido Contrato de Garantia.

7.6.1. A partir da data de celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, seguirão sendo pagos por cada SPE Garantia ao(s) seu(s) respectivo(s) Sócio(s), como nos termos estipulados por seus respectivos atos societários constitutivos.

7.7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Conta Vinculada, observado o disposto abaixo.

7.7.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral, direta e exclusivamente pagos na Conta Vinculada para que, uma vez depositados, sejam transferidos, automática e periodicamente, pela CEF, para a Conta Centralizadora, onde serão utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Ordem de Pagamentos.

7.7.2. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam recebidos por uma SPE Garantia, em conta diversa da Conta Vinculada, esta se obrigou a repassar os referidos recursos à Conta Vinculada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

7.7.3. Na hipótese de atraso no repasse previsto acima, a Companhia e os Garantidores estarão sujeitos às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Debêntures.

7.7.4. Em caso de descumprimento de obrigação pela Companhia e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Securitizadora poderá executar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

7.8. Fundo de Despesas. Companhia e Emissora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos da Tranche 1 a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

7.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de pagamento de Despesas da Operação por parte da Companhia durante o prazo da Operação.

7.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser

inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Companhia estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, simples e por escrito, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido.

7.8.3. Caso a Companhia e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo ali previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Companhia e pelos Fiadores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

7.9. Fundo de Liquidez. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos da Tranche 1 a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez.

7.9.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados para cobrir eventuais descumprimentos de obrigações pecuniárias da Companhia e/ou dos Garantidores

7.9.2. Uma vez implementadas integral e cumulativamente as condições suspensivas previstas em Contrato(s) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos do Fundo de Liquidez serão integralmente liberados à Companhia, pela Securitizadora, por meio de transferência para a Conta 1 da Companhia e para Conta 2 da Companhia (nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures), a ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação, pela Securitizadora, de que as condições suspensivas aqui mencionadas foram cumpridas sendo certo que, após a realização dessa transferência o Fundo de Liquidez será encerrado.

7.10. Fundo de Reserva. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos da Tranche 1 a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, sendo certo que a Securitizadora poderá descontar recursos das demais Tranches, por conta e ordem da Companhia, caso isso seja necessário para a manutenção do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, considerando o valor da Tranche a ser realizada.

7.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual falta de recursos para pagamento de juros remuneratórios dos CRI, bem como para cobrir eventuais descumprimentos de obrigações pecuniárias da Companhia e/ou dos Garantidores.

7.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Companhia (e portanto, também os Fiadores), estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, simples e por escrito, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido.

7.10.3. Caso a Companhia e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo ali previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Companhia e pelos Fiadores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

7.11. Fundo de Subordinados. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Subordinados, com recursos oriundos da diferença de remuneração entre as Debêntures e os CRI (observada a Ordem de Pagamento), os quais serão depositados, pela Securitizadora na referida conta.

7.11.1. Os recursos do Fundo de Subordinados serão utilizados pela Securitizadora para liberação exclusiva e proporcional aos Titulares dos CRI Subordinados após a integral quitação das Obrigações Garantidas.

7.11.2. Para fins de esclarecimento, o Fundo de Subordinados não deverá ser utilizado para fins do mecanismo de *Cash Sweep*, e no caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI, será aplicado conforme a Ordem de Pagamentos.

## **CLÁUSULA OITAVA – RAZÕES DE GARANTIA E ÍNDICE DE COBERTURA MENSAL**

8.1. Razão de Garantia (Máxima). A Razão de Garantia (Máxima) é o critério que deve ser observado para determinar se a Companhia e a Árbore Engenharia deve (ou não) seguir constituindo garantias nos termos da Cláusula 7.3.

8.2. Razão de Garantia (Liberação AF). A Razão de Garantia (Liberação AF) é um dos critérios que devem ser observados para que a Companhia e o respectivo Garantidor possam solicitar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos da Cláusula 7.5.2. e seguintes.

8.3. Razão de Garantia (Cash Sweep). A Razão de Garantia (*Cash Sweep*) é o critério que deve ser observado para que determinar a aplicação de eventuais recursos excedentes da Ordem de Pagamentos em um determinado mês, nos termos da referida ordem.

8.4. Razão de Garantia (Tranches). A Razão de Garantia (Tranches) é um dos critérios que deve ser atendido para que uma determinada Tranche possa ser realizada, nos termos das Condições Precedentes.

8.5. Razão de Garantia (Mínima). As Partes desde já concordam que, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Companhia e os Garantidores deverão observar a Razão de Garantia (Mínima), que é o resultado mínimo tolerável para o cálculo da Razão de Garantia.

8.6. Índice de Cobertura Mensal. A partir da presente data até a integral quitação das Obrigações Garantidas, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora deverão corresponder, mensalmente, ao Índice de Cobertura Mensal.

8.7. Verificação das Razões de Garantia. A Securitizadora será responsável por calcular a Razão de Garantia e Índice de Cobertura Mensal, no mínimo, uma vez por mês, na Data de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

8.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora deverá calcular a Razão de Garantia (Tranches) no momento de realizar a Tranche 2 e no momento de realizar a Tranche 3, bem como deverá calcular a Razão de Garantia (Liberação AF) nas hipóteses em que a Companhia e o respectivo Garantidor solicitem a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com as condições permitidas por este instrumento.

8.7.2. A Companhia e os Garantidores se comprometeram a fornecer à Securitizadora qualquer informação ou documento necessário para a verificação das Razões Garantia, se e quando solicitado,

conforme listados em comunicação enviada pela Securitizadora. A disponibilização dessas informações e/ou documentos deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação aqui mencionada.

8.8. Descumprimento de Razões de Garantia. A constatação, a qualquer tempo, por qualquer parte, de que: (i) a Razão de Garantia (Mínima) foi descumprida; e/ou (ii) o Índice de Cobertura Mensal foi descumprido, por 2 (duas) vezes consecutivas ou por 3 (três) vezes alternadas; representará a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

8.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, o descumprimento das demais Razões de Garantia não mencionadas na Cláusula 8.8. não será considerado como inadimplemento de obrigação pela Companhia e, portanto, não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

## **CLÁUSULA NONA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. As obrigações da Companhia constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de qualquer das hipóteses identificadas na Escritura de Emissão de Debêntures como “Eventos de Vencimento Antecipado”.

9.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

9.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

9.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Debêntures e, portanto, os CRI, serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

9.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures pela Assembleia, a Companhia deverá efetuar o pagamento do valor de emissão das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração, correções, despesas, prêmios, multas, encargos e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo e forma estipulados na referida escritura.

9.2.1. Sem prejuízo do disposto acima e sem prejuízo da obrigação da Companhia de realizar o pagamento previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, na data de pagamento estipulada na Escritura de Emissão de Debêntures, deverá, por conta e ordem da Companhia, aplicar todos os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, incluindo recursos do(s) Fundo(s), para o pagamento da obrigação da Companhia prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

## CLÁUSULA ONZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente;
  - (c) Dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores, ou a declaração de imposto de renda dos fiadores, conforme aplicável;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Companhia e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (e) Dentro de 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (f) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

- (g) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e
- (h) Em até 10 (dez) Dias Úteis, 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da opinião legal.
- (iv) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Companhia e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, com os recursos do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) Manter:
  - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xviii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Companhia;
- (xx) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;
- (xxi) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência; e
- (xxii) A Emissora, para fins da Emissão, observa o disposto no inciso II, do artigo 9º, da Instrução CVM 414.

10.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

10.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) 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 representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (viii) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
  - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e
  - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (x) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que:
  - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
  - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xi) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xii) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xiii) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xiv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão;
- (xv) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela sejam registrados e atualizados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, em conformidade às

normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

- (xvi) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiam a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

10.3.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar os Titulares dos CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA DOZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado, sujeito ao regime fiduciário ora constituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.3. Isonção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas transitadas em julgado, de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.5. Responsabilidade da Companhia e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar, por conta e ordem da Companhia, com as Despesas Iniciais cujo valor será retido dos valor de integralização dos CRI e das Debêntures a ser disponibilizado à Companhia, bem como as demais Despesas da Operação com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que,

despesas eventuais serão de responsabilidade da Companhia, conforme listadas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. 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 neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Companhia, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Companhia quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos sem necessidade de autorização prévia.

11.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples assinada digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via original assinada digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e

- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus à remuneração descrita no Anexo III.

## **CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei, da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários 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; e

- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora, e/ou com a Companhia que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às 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;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias que recai sobre o(s) Imóvel(eis) Garantia e o

registro do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, Aliações Fiduciárias de Participações e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e dos atos societários quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as garantias poderão ser, em conjunto in/suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.;

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Companhia a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) 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 do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Companhia conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas

contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:

- (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
- (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (f) Constituição e aplicações do(s) Fundo(s) ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, ou Companhia, neste instrumento;
- (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
- (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
  - Denominação da companhia ofertante;
  - Valor da emissão;
  - Quantidade de valores mobiliários emitidos;

- Espécie e garantias envolvidas;
- Prazo de vencimento e taxa de juros;
- Inadimplemento financeiro no período; e
- Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

12.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista no Anexo III.

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário;
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, conforme o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE.

12.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores 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 Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas

pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, 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 dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores 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 Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

12.7.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.7.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.7.5. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

12.7.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## **CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula Doze, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

13.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Quinze, e na Lei 9.514.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) 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;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) Desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (iv) Descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata esta Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Companhia; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso

esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.4. A não realização da Assembleia acima mencionada, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. Na hipótese da Cláusula 13.2., e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios e garantias eventualmente não realizadas aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.3.1. Os Titulares dos CRI tem ciência que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

13.3.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidas as CCI, relatório de encerramento do CRI e extinção do Regime Fiduciário, que servirá para baixa na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e junto à Instituição Custodiante das CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, na reintegração dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento integral dos CRI. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Companhia eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL**

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e, ainda, o disposto na Instrução CVM 625, no que se refere a participação e votação a distância.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv) A modificação das características atribuídas aos CRI; e
- (v) Aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do respectivo exercício social, conforme aplicável.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Pela Emissora; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 80% (oitenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na assembleia..

14.3.2. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

14.3.3. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

14.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido a realização de Assembleia por meio digital, sendo que Titulares dos CRI poderão participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto, os Titulares dos CRI poderão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 625.

14.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao Agente Fiduciário;

- (ii) Ao representante da Emissora;
- (iii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.8., a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Companhia e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.8. Quórum. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia.

14.8.1. Sem prejuízo do acima disposto as matérias específicas listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 80% (oitenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia:

- (i) Insolvência da Emissora;
- (ii) Ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 14.2.;
- (iii) Alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização; e
- (iv) Decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

14.8.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.11. Manifestações da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo

sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Companhia.

14.11.1. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.12. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e somente nas hipóteses previstas neste instrumento e demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo(s) respectivo(s) Fundo(s) (com exceção do Fundo de Subordinados), conforme o caso, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, Coordenador Líder, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;
- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;

- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xvii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão;
- (xviii) 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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos,

obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas Controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Companhia ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;

- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, se aplicável;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. 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 15.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Companhia.

15.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.2., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas

na descrição da Cláusula 15.1.;

- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Companhia; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

15.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) 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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou
- (v) A remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo XI, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios

consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZOITO – PUBLICIDADE**

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

17.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM, e/ou FundosNet, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – COMUNICAÇÕES**

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

### **Travessia Securitizadora S.A.**

Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi

CEP 04.532-001, São Paulo, SP

At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: [ri@grupotravessia.com](mailto:ri@grupotravessia.com) e [vinicius.stopa@grupotravessia.com](mailto:vinicius.stopa@grupotravessia.com)

### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

19.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo

informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

19.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

## **CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.2. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.2.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

20.2.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

20.3. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.4. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.6. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

20.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

20.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Quando necessário aditar os instrumentos, em virtude da Incorporação Aprovada; e/ou
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

20.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

20.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

20.13. Emissora Indene. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

20.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

20.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

20.16.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes,

hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.16.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

20.17. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

20.18. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(seguem páginas de assinaturas)*

---

**Travessia Securitizadora S.A.**

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 218.718.568-09

---

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 327.106.418-01

Testemunhas

---

Nome: Ducilene Gomes da Silva Nascimento  
CPF n.º: 166.127.438-24

Nome: Luis Philipe Camano Passos  
CPF n.º: 345.394.968-40

### Cronograma de Pagamentos dos CRI

96ª e 97ª Séries			98ª e 99ª Séries			100ª e 101ª Séries		
Data	Paga Juros	Amortização % do residual	Data	Paga Juros	Amortização % do residual	Data	Paga Juros	Amortização % do residual
15-fev-22	Sim	0,0000%	15-fev-23	Sim	0,0000%	13-dez-23	Sim	0,0000%
15-mar-22	Sim	0,0000%	15-mar-23	Sim	0,0000%	15-jan-24	Sim	0,0000%
14-abr-22	Sim	0,0000%	13-abr-23	Sim	0,0000%	16-fev-24	Sim	0,0000%
13-mai-22	Sim	0,0000%	15-mai-23	Sim	0,0000%	13-mar-24	Sim	0,0000%
15-jun-22	Sim	0,0000%	14-jun-23	Sim	0,0000%	15-abr-24	Sim	0,0000%
14-jul-22	Sim	0,0000%	13-jul-23	Sim	0,0000%	15-mai-24	Sim	0,0000%
15-ago-22	Sim	0,0000%	15-ago-23	Sim	0,0000%	13-jun-24	Sim	0,0000%
15-set-22	Sim	0,0000%	13-set-23	Sim	0,0000%	15-jul-24	Sim	0,0000%
14-out-22	Sim	0,0000%	16-out-23	Sim	0,0000%	14-ago-24	Sim	0,0000%
16-nov-22	Sim	0,0000%	16-nov-23	Sim	0,0000%	13-set-24	Sim	0,0000%
15-dez-22	Sim	0,0000%	13-dez-23	Sim	0,0000%	15-out-24	Sim	0,0000%
13-jan-23	Sim	0,0000%	15-jan-24	Sim	0,0000%	13-nov-24	Sim	0,0000%
15-fev-23	Sim	0,0000%	16-fev-24	Sim	0,0000%	13-dez-24	Sim	0,0000%
15-mar-23	Sim	0,0000%	13-mar-24	Sim	0,0000%	15-jan-25	Sim	0,0000%
13-abr-23	Sim	0,0000%	15-abr-24	Sim	0,0000%	13-fev-25	Sim	0,0000%
15-mai-23	Sim	0,0000%	15-mai-24	Sim	0,0000%	13-mar-25	Sim	0,0000%
15-jun-23	Sim	0,0000%	13-jun-24	Sim	0,0000%	15-abr-25	Sim	0,0000%
13-jul-23	Sim	0,0000%	15-jul-24	Sim	0,0000%	14-mai-25	Sim	0,0000%
15-ago-23	Sim	2,3810%	14-ago-24	Sim	2,3810%	13-jun-25	Sim	2,3810%
14-set-23	Sim	2,4390%	13-set-24	Sim	2,4390%	15-jul-25	Sim	2,4390%
16-out-23	Sim	2,5000%	15-out-24	Sim	2,5000%	13-ago-25	Sim	2,5000%
16-nov-23	Sim	2,5641%	13-nov-24	Sim	2,5641%	15-set-25	Sim	2,5641%
14-dez-23	Sim	2,6316%	13-dez-24	Sim	2,6316%	15-out-25	Sim	2,6316%
15-jan-24	Sim	2,7027%	15-jan-25	Sim	2,7027%	13-nov-25	Sim	2,7027%
16-fev-24	Sim	2,7778%	13-fev-25	Sim	2,7778%	15-dez-25	Sim	2,7778%
14-mar-24	Sim	2,8571%	13-mar-25	Sim	2,8571%	14-jan-26	Sim	2,8571%
15-abr-24	Sim	2,9412%	15-abr-25	Sim	2,9412%	13-fev-26	Sim	2,9412%
15-mai-24	Sim	3,0303%	14-mai-25	Sim	3,0303%	13-mar-26	Sim	3,0303%
13-jun-24	Sim	3,1250%	13-jun-25	Sim	3,1250%	15-abr-26	Sim	3,1250%
15-jul-24	Sim	3,2258%	15-jul-25	Sim	3,2258%	13-mai-26	Sim	3,2258%
15-ago-24	Sim	3,3333%	13-ago-25	Sim	3,3333%	15-jun-26	Sim	3,3333%
13-set-24	Sim	3,4483%	15-set-25	Sim	3,4483%	15-jul-26	Sim	3,4483%
15-out-24	Sim	3,5714%	15-out-25	Sim	3,5714%	13-ago-26	Sim	3,5714%
14-nov-24	Sim	3,7037%	13-nov-25	Sim	3,7037%	15-set-26	Sim	3,7037%
13-dez-24	Sim	3,8462%	15-dez-25	Sim	3,8462%	15-out-26	Sim	3,8462%
15-jan-25	Sim	4,0000%	14-jan-26	Sim	4,0000%	13-nov-26	Sim	4,0000%
13-fev-25	Sim	4,1667%	13-fev-26	Sim	4,1667%	15-dez-26	Sim	4,1667%
13-mar-25	Sim	4,3478%	13-mar-26	Sim	4,3478%	13-jan-27	Sim	4,3478%
15-abr-25	Sim	4,5455%	15-abr-26	Sim	4,5455%	15-fev-27	Sim	4,5455%
15-mai-25	Sim	4,7619%	13-mai-26	Sim	4,7619%	15-mar-27	Sim	4,7619%
13-jun-25	Sim	5,0000%	15-jun-26	Sim	5,0000%	14-abr-27	Sim	5,0000%
15-jul-25	Sim	5,2632%	15-jul-26	Sim	5,2632%	13-mai-27	Sim	5,2632%
14-ago-25	Sim	5,5556%	13-ago-26	Sim	5,5556%	15-jun-27	Sim	5,5556%
15-set-25	Sim	5,8824%	15-set-26	Sim	5,8824%	14-jul-27	Sim	5,8824%
15-out-25	Sim	6,2500%	15-out-26	Sim	6,2500%	13-ago-27	Sim	6,2500%
13-nov-25	Sim	6,6667%	13-nov-26	Sim	6,6667%	15-set-27	Sim	6,6667%
15-dez-25	Sim	7,1429%	15-dez-26	Sim	7,1429%	14-out-27	Sim	7,1429%
15-jan-26	Sim	7,6923%	13-jan-27	Sim	7,6923%	16-nov-27	Sim	7,6923%

13-fev-26	Sim	8,3333%	15-fev-27	Sim	8,3333%	15-dez-27	Sim	8,3333%
13-mar-26	Sim	9,0909%	15-mar-27	Sim	9,0909%	13-jan-28	Sim	9,0909%
15-abr-26	Sim	10,0000%	14-abr-27	Sim	10,0000%	15-fev-28	Sim	10,0000%
14-mai-26	Sim	11,1111%	13-mai-27	Sim	11,1111%	15-mar-28	Sim	11,1111%
15-jun-26	Sim	12,5000%	15-jun-27	Sim	12,5000%	13-abr-28	Sim	12,5000%
15-jul-26	Sim	14,2857%	14-jul-27	Sim	14,2857%	15-mai-28	Sim	14,2857%
13-ago-26	Sim	16,6667%	13-ago-27	Sim	16,6667%	14-jun-28	Sim	16,6667%
15-set-26	Sim	20,0000%	15-set-27	Sim	20,0000%	13-jul-28	Sim	20,0000%
15-out-26	Sim	25,0000%	14-out-27	Sim	25,0000%	15-ago-28	Sim	25,0000%
13-nov-26	Sim	33,3333%	16-nov-27	Sim	33,3333%	13-set-28	Sim	33,3333%
15-dez-26	Sim	50,0000%	15-dez-27	Sim	50,0000%	16-out-28	Sim	50,0000%
13-jan-27	Sim	100,0000%	13-jan-28	Sim	100,0000%	16-nov-28	Sim	100,0000%

## Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 7 de janeiro de 2022			
SÉRIE	Tranche 1	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA:</b>						
<b>Travessia Securitizadora S.A.</b>						
CNPJ: 26.609.050/0001-64						
Endereço: Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01						
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 04.532-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>						
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar						
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>						
<b>Árbore Investimentos e Participações S.A.</b>						
CNPJ: 22.332.408/0001-01						
Endereço: Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 500						
Bairro	Jardim Londrina	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.640-001
<b>4. TÍTULO:</b>						
As Debêntures da 1ª (primeira) Série da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, emitidas por meio do <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, da Árbore Investimentos e Participações S.A.</i> celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista.						
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)						
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						
Matrícula	Endereço		Cartório			
68.289	Rua Marli Aparecida Leme, n.º 430, Parque São Camilo, Mogi Guaçu - SP - CEP: 13848-160		Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo			
6.552	Rua Giacomo Trento, 0 - Lenheiro - CEP: 13272-041		Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo			
085.392	Rua Paulina Hannania Adas, 11 - Sítio Sat Antonio - GL-B2 - Jardim Bom Retiro - Itu - CEP: 13313-586		Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo			
81.431	Rua Cel. Benedito de Almeida - 149 - Jardim Santa Maria - Poá - CEP: 08562-200, São Paulo		Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, Estado de São Paulo			
99.509	Avenida da Monções, 00 - Jardim Riacho Grande - Itu/SP - CEP: 13306-020		Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo			
64.918	Rua Santo Antonio, 0 Rei do Ouro - CEP: 13253-200		Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>						
Data e Local:	7 de janeiro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:	1.830 (mil oitocentos e trinta) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.					
Juros Remuneratórios:	a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis					
Atualização Monetária:	Não há.					
Data de Vencimento Final:	11 de dezembro de 2026					
Encargos Moratórios:	(i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii); (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela outra Parte na cobrança do crédito.					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures.					
<b>8. GARANTIAS:</b>						
Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Liquidez; e (viii) Fundo de Obras; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.						
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						
Data	Paga Juros	Amortização (% do residual)				
11-fev-22	Sim	0,0000%				
11-mar-22	Sim	0,0000%				
12-abr-22	Sim	0,0000%				
11-mai-22	Sim	0,0000%				
13-jun-22	Sim	0,0000%				
12-jul-22	Sim	0,0000%				
11-ago-22	Sim	0,0000%				
13-set-22	Sim	0,0000%				
11-out-22	Sim	0,0000%				
11-nov-22	Sim	0,0000%				

13-dez-22	Sim	0,0000%
11-jan-23	Sim	0,0000%
13-fev-23	Sim	0,0000%
13-mar-23	Sim	0,0000%
11-abr-23	Sim	0,0000%
11-mai-23	Sim	0,0000%
13-jun-23	Sim	0,0000%
11-jul-23	Sim	0,0000%
11-ago-23	Sim	2,3810%
12-set-23	Sim	2,4390%
11-out-23	Sim	2,5000%
13-nov-23	Sim	2,5641%
12-dez-23	Sim	2,6316%
11-jan-24	Sim	2,7027%
14-fev-24	Sim	2,7778%
12-mar-24	Sim	2,8571%
11-abr-24	Sim	2,9412%
13-mai-24	Sim	3,0303%
11-jun-24	Sim	3,1250%
11-jul-24	Sim	3,2258%
13-ago-24	Sim	3,3333%
11-set-24	Sim	3,4483%
11-out-24	Sim	3,5714%
12-nov-24	Sim	3,7037%
11-dez-24	Sim	3,8462%
13-jan-25	Sim	4,0000%
11-fev-25	Sim	4,1667%
11-mar-25	Sim	4,3478%
11-abr-25	Sim	4,5455%
13-mai-25	Sim	4,7619%
11-jun-25	Sim	5,0000%
11-jul-25	Sim	5,2632%
12-ago-25	Sim	5,5556%
11-set-25	Sim	5,8824%
13-out-25	Sim	6,2500%
11-nov-25	Sim	6,6667%
11-dez-25	Sim	7,1429%
13-jan-26	Sim	7,6923%
11-fev-26	Sim	8,3333%
11-mar-26	Sim	9,0909%
13-abr-26	Sim	10,0000%
12-mai-26	Sim	11,1111%
11-jun-26	Sim	12,5000%
13-jul-26	Sim	14,2857%
11-ago-26	Sim	16,6667%
11-set-26	Sim	20,0000%
13-out-26	Sim	25,0000%
11-nov-26	Sim	33,3333%
11-dez-26	Sim	50,0000%
11-jan-27	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 7 de janeiro de 2022			
SÉRIE	Tranche 2	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA:</b>						
<b>Travessia Securitizadora S.A.</b>						
CNPJ: 26.609.050/0001-64						
Endereço: Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01						
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 04.532-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>						
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar						
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>						
<b>Árbore Investimentos e Participações S.A.</b>						
CNPJ: 22.332.408/0001-01						
Endereço: Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 500						
Bairro	Jardim Londrina	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.640-001
<b>4. TÍTULO:</b>						
As Debêntures da 2ª (segunda) Série da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, emitidas por meio do <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Árbore Investimentos e Participações S.A.</i> celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista.						
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)</b>						
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						
Matrícula	Endereço			Cartório		
68.289	Rua Marli Aparecida Leme, n.º 430, Parque São Camilo, Mogi Guaçu - SP - CEP: 13848-160			Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo		
6.552	Rua Giacomo Trento, 0 - Lenheiro - CEP: 13272-041			Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo		
085.392	Rua Paulina Hannania Adas, 11 - Sítio Sat Antonio - GL-B2 - Jardim Bom Retiro - Itu - CEP: 13313-586			Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo		
81.431	Rua Cel. Benedito de Almeida - 149 - Jardim Santa Maria - Poá - CEP: 08562-200, São Paulo			Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, Estado de São Paulo		
99.509	Avenida da Monções, 00 - Jardim Riacho Grande - Itu/SP - CEP: 13306-020			Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo		
64.918	Rua Santo Antonio, 0 Rei do Ouro - CEP: 13253-200			Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo		
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>						
Data e Local:	7 de janeiro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:	2.195 (dois mil cento e noventa e cinco) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.					
Juros Remuneratórios:	a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis					
Atualização Monetária:	Não há.					
Data de Vencimento Final:	13 de dezembro de 2027					
Encargos Moratórios:	(i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii); (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela outra Parte na cobrança do crédito.					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures.					
<b>8. GARANTIAS:</b>						
Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Liquidez; e (viii) Fundo de Obras; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.						
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						
Data	Paga Juros	Amortização (% do residual)				
13-fev-23	Sim	0,0000%				
13-mar-23	Sim	0,0000%				
11-abr-23	Sim	0,0000%				
11-mai-23	Sim	0,0000%				
12-jun-23	Sim	0,0000%				
11-jul-23	Sim	0,0000%				
11-ago-23	Sim	0,0000%				
11-set-23	Sim	0,0000%				
11-out-23	Sim	0,0000%				
13-nov-23	Sim	0,0000%				
11-dez-23	Sim	0,0000%				
11-jan-24	Sim	0,0000%				
14-fev-24	Sim	0,0000%				
11-mar-24	Sim	0,0000%				
11-abr-24	Sim	0,0000%				
13-mai-24	Sim	0,0000%				

11-jun-24	Sim	0,0000%
11-jul-24	Sim	0,0000%
12-ago-24	Sim	2,3810%
11-set-24	Sim	2,4390%
11-out-24	Sim	2,5000%
11-nov-24	Sim	2,5641%
11-dez-24	Sim	2,6316%
13-jan-25	Sim	2,7027%
11-fev-25	Sim	2,7778%
11-mar-25	Sim	2,8571%
11-abr-25	Sim	2,9412%
12-mai-25	Sim	3,0303%
11-jun-25	Sim	3,1250%
11-jul-25	Sim	3,2258%
11-ago-25	Sim	3,3333%
11-set-25	Sim	3,4483%
13-out-25	Sim	3,5714%
11-nov-25	Sim	3,7037%
11-dez-25	Sim	3,8462%
12-jan-26	Sim	4,0000%
11-fev-26	Sim	4,1667%
11-mar-26	Sim	4,3478%
13-abr-26	Sim	4,5455%
11-mai-26	Sim	4,7619%
11-jun-26	Sim	5,0000%
13-jul-26	Sim	5,2632%
11-ago-26	Sim	5,5556%
11-set-26	Sim	5,8824%
13-out-26	Sim	6,2500%
11-nov-26	Sim	6,6667%
11-dez-26	Sim	7,1429%
11-jan-27	Sim	7,6923%
11-fev-27	Sim	8,3333%
11-mar-27	Sim	9,0909%
12-abr-27	Sim	10,0000%
11-mai-27	Sim	11,1111%
11-jun-27	Sim	12,5000%
12-jul-27	Sim	14,2857%
11-ago-27	Sim	16,6667%
13-set-27	Sim	20,0000%
11-out-27	Sim	25,0000%
11-nov-27	Sim	33,3333%
13-dez-27	Sim	50,0000%
11-jan-28	Sim	100,0000%

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 7 de janeiro de 2022			
<b>SÉRIE</b>	Tranche 3	<b>NÚMERO</b>	0001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral	
<b>1. EMISSORA:</b>						
<b>Travessia Securitizadora S.A.</b>						
CNPJ: 26.609.050/0001-64						
Endereço: Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01						
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 04.532-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>						
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar						
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>						
<b>Árbore Investimentos e Participações S.A.</b>						
CNPJ: 22.332.408/0001-01						
Endereço: Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n.º 500						
Bairro	Jardim Londrina	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.640-001
<b>4. TÍTULO:</b>						
As Debêntures da 3ª (terceira) Série da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, emitidas por meio do <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, da Árbore Investimentos e Participações S.A.</i> celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista.						
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)						
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						

Matrícula	Endereço	Cartório
68.289	Rua Marli Aparecida Leme, n° 430, Parque São Camilo, Mogi Guaçu - SP - CEP: 13848-160	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo
6.552	Rua Giacomo Trento, 0 - Lenheiro - CEP: 13272-041	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo
085.392	Rua Paulina Hannania Adas, 11 - Sitio Sat Antonio - GL-B2 - Jardim Bom Retiro - Itu - CEP: 13313-586	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo
81.431	Rua Cel. Benedito de Almeida - 149 - Jardim Santa Maria - Poá - CEP: 08562-200, São Paulo	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, Estado de São Paulo
99.509	Avenida da Monções, 00 - Jardim Riacho Grande - Itu/SP - CEP: 13306-020	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú, Estado de São Paulo
64.918	Rua Santo Antonio, 0 Rei do Ouro - CEP: 13253-200	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo

#### 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	7 de janeiro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	2.502 (dois mil quinhentos e dois) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros Remuneratórios:	a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária:	Não há.
Data de Vencimento Final:	11 de outubro de 2028
Encargos Moratórios:	(i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii); (ii) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela outra Parte na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### 8. GARANTIAS:

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Liquidez; e (viii) Fundo de Obras; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### 9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Data	Paga Juros	Amortização (% do residual)
11-dez-23	Sim	0,0000%
11-jan-24	Sim	0,0000%
14-fev-24	Sim	0,0000%
11-mar-24	Sim	0,0000%
11-abr-24	Sim	0,0000%
13-mai-24	Sim	0,0000%
11-jun-24	Sim	0,0000%
11-jul-24	Sim	0,0000%
12-ago-24	Sim	0,0000%
11-set-24	Sim	0,0000%
11-out-24	Sim	0,0000%
11-nov-24	Sim	0,0000%
11-dez-24	Sim	0,0000%
13-jan-25	Sim	0,0000%
11-fev-25	Sim	0,0000%
11-mar-25	Sim	0,0000%
11-abr-25	Sim	0,0000%
12-mai-25	Sim	0,0000%
11-jun-25	Sim	2,3810%
11-jul-25	Sim	2,4390%
11-ago-25	Sim	2,5000%
11-set-25	Sim	2,5641%
13-out-25	Sim	2,6316%
11-nov-25	Sim	2,7027%
11-dez-25	Sim	2,7778%
12-jan-26	Sim	2,8571%
11-fev-26	Sim	2,9412%
11-mar-26	Sim	3,0303%
13-abr-26	Sim	3,1250%
11-mai-26	Sim	3,2258%
11-jun-26	Sim	3,3333%
13-jul-26	Sim	3,4483%
11-ago-26	Sim	3,5714%
11-set-26	Sim	3,7037%
13-out-26	Sim	3,8462%
11-nov-26	Sim	4,0000%
11-dez-26	Sim	4,1667%
11-jan-27	Sim	4,3478%
11-fev-27	Sim	4,5455%
11-mar-27	Sim	4,7619%
12-abr-27	Sim	5,0000%

11-mai-27	Sim	5,2632%
11-jun-27	Sim	5,5556%
12-jul-27	Sim	5,8824%
11-ago-27	Sim	6,2500%
13-set-27	Sim	6,6667%
11-out-27	Sim	7,1429%
11-nov-27	Sim	7,6923%
13-dez-27	Sim	8,3333%
11-jan-28	Sim	9,0909%
11-fev-28	Sim	10,0000%
13-mar-28	Sim	11,1111%
11-abr-28	Sim	12,5000%
11-mai-28	Sim	14,2857%
12-jun-28	Sim	16,6667%
11-jul-28	Sim	20,0000%
11-ago-28	Sim	25,0000%
11-set-28	Sim	33,3333%
11-out-28	Sim	50,0000%
13-nov-28	Sim	100,0000%

## Remuneração da Emissora e do Agente Fiduciário

### Remuneração da Emissora.

A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

A taxa de administração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à taxa de administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

A taxa de administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da taxa de administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a taxa de administração.

Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora trabalhada, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

### Remuneração do Agente Fiduciário.

Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI:

- (i) A parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura deste Termo de Securitização; e
- (ii) Parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias da presente data de assinatura deste Termo de Securitização o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Companhia, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 01/21, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a Destinação de Recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento

original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal Destinação de Recursos.

As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, 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, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

### Declaração da Emissora

**Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-002, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, atua como Coordenador Líder ("**Coordenador Líder**") e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**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 das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

---

#### **Travessia Securitizadora S.A.**

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Cargo: Diretor

CPF n.º: 218.718.568-09

### Declarações do Agente Fiduciário

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-002, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, atua como Coordenador 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 das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

---

#### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 327.106.418-01

### Declaração do Coordenador Líder

**Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-002, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão ("**Emissão**") da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, 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 das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

---

**Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Adston Barros Nascimento  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 338.034.768-01

Nome: José Ricardo Pinheiro  
Cargo: Diretor de Compliance  
CPF n.º: 153.095.018-00

### Declaração da Instituição Custodiante

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**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* firmado, nesta data, entre a **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida, pela Emissora, a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o n.º 0001, série única ("**CCI**"), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), à custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, à custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

---

#### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 327.106.418-01

**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: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020.  
Cidade / Estado: São Paulo, SP.  
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88.  
Representado neste ato por seu(sua) diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 (SSP/MA)  
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**")  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª  
Emissor: **Travessia Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64.  
Quantidade: 60.000 (sessenta mil) CRI.  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, 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 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, SP, 7 de janeiro de 2022.

---

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Cargo: Diretora  
CPF n.º: 009.635.843-24

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 327.106.418-01

### Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Travessia Securitizadora S.A., sendo todas da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da referida securitizadora:

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	17I0163199	14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	18G0818928	8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	18G0818929	3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	Adimplente	Aval, Subordinação
CRI	18L1208617	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	20/12/2018	20/02/2028	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	18L1209097	5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19E0968002	15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	Inadimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19G0835159	19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19G0835160	9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19I0755306	19.355.000,00	19.355	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	19I0737673	8.295.000,00	8.295	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	19L0899539	44.621.000,00	44.621	IPCA + 6,00 %	1	30	16/12/2019	15/01/2036	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	19L0989477	13.193.000,00	13.193	IGPM + 12,50 %	1	26	30/12/2019	18/12/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	CRA02000003	15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CRA02000004	5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19L0989686	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2033	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20C0139730	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	33	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	20C0139788	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	34	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	20A1044659	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	20A1044643	8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20C0937316	10.000.000,00	10.000	IGPM + 6,00 %	1	35	12/03/2020	12/03/2025	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	20F0704753	233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	Adimplente	Fundo
CRI	20H0775484	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,68 %	1	31	25/08/2020	18/02/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20I0784087	14.500.000,00	14.500	IPCA + 12,00 %	1	37	22/09/2020	10/09/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	20J0545879	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	40	02/10/2020	12/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20J0546570	8.000.000,00	8.000	IPCA + 23,75 %	1	41	02/10/2020	12/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20J0794379	23.336.000,00	23.336	IGPM + 12,10 %	1	43	06/10/2020	18/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	20H0874600	21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30 %	38	1	22/10/2020	18/04/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20J0909894	44.440.000,00	44.440	IPCA + 6,00 %	1	44	30/10/2020	10/01/2036	Adimplente	Fundo, Fiança
CRA	CRA020003PT	84.000.000,00	84.000.000	CDI + 5,00 %	4	1	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
CRA	CRA020003PU	21.000.000,00	21.000	CDI	4	2	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
CRI	20K0779277	38.000.000,00	38.000	IGPM + 11,00 %	1	42	18/11/2020	18/05/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	21A0859460	13.000.000,00	13.000	IPCA + 15,00 %	1	45	26/01/2021	10/08/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21B0756405	60.000.000,00	60.000	IPCA + 9,30 %	1	48	19/02/2021	19/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21C0789502	50.000.000,00	50.000	IPCA + 12,00 %	1	49	18/03/2021	18/04/2024	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21C0818353	7.592.000,00	7.592	IPCA + 13,10 %	1	46	29/03/2021	18/07/2034	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21D0736598	80.425.000,00	80.425	IPCA + 12,15 %	1	47	19/04/2021	12/11/2034	Adimplente	Aval
CRI	21E0665350	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,00 %	1	50	19/05/2021	24/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	21E0823289	22.605.000,00	22.605	IPCA + 13,49 %	1	56	28/05/2021	18/05/2036	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	CRA0210013E	18.000.000,00	18.000	CDI + 8,00 %	9	1	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	CRA02100193	35.000.000,00	3.500	CDI + 3,50 %	6	1	18/06/2021	22/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	CRA02100194	15.000.000,00	1.500	CDI + 3,00 %	6	2	18/06/2021	22/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	CRA0210013H	10.500.000,00	10.500	CDI + 9,69 %	9	2	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA		12.000.000,00	12.000	CDI + 1,00 %	9	3	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21F1147735	28.865.000,00	28.865	IPCA + 10,00 %	1	65	30/06/2021	18/11/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21H0862845	31.048.000,00	31.048	IPCA + 6,50 %	1	82	20/08/2021	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21H0865631	22.052.000,00	22.052	IPCA + 6,50 %	1	83	20/10/2021	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21H1003998	25.000.000,00	25.000	IPCA + 13,00 %	1	68	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1004301	25.000.000,00	25.000	IPCA + 16,40 %	1	69	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1005977	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	70	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1006006	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	71	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007735	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	72	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo

CRI	21H1007831	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	73	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007844	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	74	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007858	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	75	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1079665	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00 %	1	57	25/08/2021	20/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	21H1079666	30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,50 %	1	58	25/08/2021	22/03/2027	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	21H1088438	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	84	27/08/2021	18/09/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1089110	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,15 %	1	85	27/08/2021	18/09/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	21J0843528	28.640.000,00	28.640	IPCA + 5,35 %	1	51	15/10/2021	15/03/2023	Adimplente	Fundo
CRI	21J0989122	31.100.000,00	31.100	IPCA + 11,35 %	1	54	22/10/2021	18/02/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	21K0002027	62.666.000,00	62.666	IPCA + 11,35 %	1	86	03/11/2021	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação
CRI	21K0002028	39.695.000,00	39.695	IPCA + 11,35 %	1	87	03/11/2021	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21K0591458	56.000.000,00	56.000	IGPM + 11,00 %	1	92	09/11/2021	19/10/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	CRA021004NO	13.000.000,00	13.000	CDI + 6,50 %	12	1	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	CRA021004NR	2.000.000,00	2.000	CDI + 1,00 %	12	2	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	CRA021004NR	5.000.000,00	5.000	CDI + 9,00 %	12	3	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRI	21L0695831	19.040.000,00	19.040	IPCA + 7,50 %	1	91	15/12/2021	19/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21L0848411	22.000.000,00	22.000	IPCA + 10,00 %	1	93	15/12/2021	20/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA		30.000.000,00	30.000	CDI + 7,00 %	11	1	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA		2.000.000,00	2.000	CDI	11	2	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA		8.000.000,00	8.000	CDI + 1,00 %	11	3	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L1280755	105.000.000,00	105.000	IPCA + 9,00 %	1	95	22/12/2021	24/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações
DEB	RPDO11	6.000.000,00	6.000	CDI + 8,75 %	1	1	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RPDO21	4.000.000,00	4.000	CDI + 18,00 %	1	2	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB		4.000.000,00	4.000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RPDO41	6.000.000,00	6.000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	SSCF12	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSCF22	19.000.000,00	19.000	IPCA + 12,30 %	2	2	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSCF32	7.000.000,00	7.000	IPCA + 15,00 %	2	3	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB		4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,00 %	2	4	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSSC11	6.000.000,00	6.000	CDI + 12,00 %	1	1	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	
DEB		4.000.000,00	4.000	CDI + 12,00 %	1	2	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	
DEB	SSSC12	18.600.000,00	18.600	CDI + 11,33 %	2	1	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSSC22	6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	2	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB		6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	3	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA11	700.000.000,00	700.000	CDI + 1,50 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA21	299.900.000,00	299.900	CDI + 5,00 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA12	100.000.000,00	100.000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TSCF11	83.000.000,00	83.000	CDI + 6,00 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TSCF21	17.000.000,00	17.000	CDI + 23,91 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA11	50.000.000,00	50.000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA12	10.000.000,00	10.000	Não há	2	1	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA22	15.000.000,00	15.000	Não há	2	2	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA32	35.000.000,00	35.000	CDI + 9,00 %	2	3	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVIV11	33.350.000,00	33.350	CDI + 5,50 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVIV21	16.650.000,00	16.650	CDI + 7,00 %	1	2	26/11/2018	26/05/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB		50.000.000,00	50.000.000	150000%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB		12.000.000,00	12.000	200000%	2	1	23/11/2019	24/12/2024	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	TVSV22	4.000.000,00	4.000	200000%	2	2	23/11/2019	23/11/2022	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSE11	332.000.000,00	332.000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSE12	500.000.000,00	500.000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TRIX11	70.185.000,00	70.185.000	CDI + 4,03 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF21	26.000.000,00	26.000	CDI + 13,00 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF31	4.000.000,00	4.000	CDI + 13,00 %	1	3	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSX11	500.000.000,00	500.000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSC11	9.975.000,00	9.975	200000%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TVSC21	9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

DEB	50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	
DEB TMPT11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	30/10/2020	20/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB TMPT21	30.000.000,00	30.000	CDI + 13,00 %	1	2	30/10/2020	20/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

## Fórmulas e Metodologias de Cálculos

### (1) Cálculo da Amortização

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

Onde:

$A_{ai}$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Emissão dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

### (2) Cálculo de Remuneração

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

Onde:

$J$  = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$SDb$  =  $SDb$  = Saldo Devedor da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Fator Juros$  = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$Fator DI$  = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

$k$  = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

$n$  = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

$TDI_k$  = Taxa DI over de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

$DIk$  = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3ª (terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, com duas casas decimais.

*Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{Du}{252}}$$

Onde:

*Spread* = 6,5000% (seis virgula cinquenta por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

*Du* = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo "Du" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão  $(Fator DI \times Fator Spread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para efeito do cálculo de  $DIk$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior.

### (3) Cálculo do Resgate Total dos CRI

$$Prêmio\ de\ Pagamento\ Antecipado = Saldo\ da\ Debêntures * Penalty$$

Onde:

*Penalty* = 2,00% (dois por cento) ao ano;

## Tributação dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033/04 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/95). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981/95, na redação dada pela Lei n.º 9.065/95).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRRF e da CSLL.

As alíquotas do IRRF 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; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, inciso I, da Lei n.º 8.981/95, na redação da Lei n.º 9.065/95 e artigo 5º da Lei n.º 11.053/04). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRRF, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981/95, artigo 11 da Lei n.º 9.249/95, artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49/01).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530/14; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037/10 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981/95 e artigo 11 da Lei n.º 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431/11).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431/11. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 2.158-35/01, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.189-49/01, artigo 24 da Lei n.º 9.430/96 e artigo 8º da Lei n.º 9.779/99, artigo 1º, Lei n.º 12.431/11 e artigo 17, Lei n.º 12.844/13). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033/04 e artigo 85, incisos I e II, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei n.º 2.394/87, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431/11 e artigo 17, Lei n.º 12.844/13). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431/11, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585/15).

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306/07, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487/11.

Porém, 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373/14) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306/07). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718/98, e artigo 1º da Lei n.º 10.637/02, e da Lei n.º 10.833/03).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426/15, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

## Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Companhia, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Companhia, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

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

### Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

#### Política Econômica do Governo Federal.

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

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Companhia e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Companhia não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Companhia, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

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

#### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Companhia.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Companhia e seus ativos imobiliários.

Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Companhia, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Companhia serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Política Monetária.

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

#### Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Companhia, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

##### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Companhia e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos

para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Adquirentes, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, ou pela Companhia não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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 Resolução da Comissão de Valores Mobiliário n.º 17/21, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias 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 ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Companhia.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Companhia ou pela Emissora, por conta e ordem da Companhia, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Companhia não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010 tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de certificados de recebíveis do agronegócio. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O Capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que, a Emissora pode vir precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A importância de uma equipe qualificada.

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

#### Originação de Novos Negócios e Redução na demanda por certificados de recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do 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 e certificados de recebíveis de agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária, que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou certificados de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora 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 Emissora poderá ser afetada.

#### Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os mesmos, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos judiciais e extrajudiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo a Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos ou falhas operacionais.

#### Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei n.º 9.514/97 e da Lei n.º 11.076/04. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

#### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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

#### Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

## **Fatores de Risco Relacionados à Companhia**

### A capacidade da Companhia de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Companhia de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Companhia poderão comprometer a capacidade da Companhia de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

### Perda de pessoal importante

A Companhia depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Companhia há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Companhia.

### Risco de Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Companhia. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Companhia, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Companhia dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Não há garantia que a Companhia terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Sendo assim, caso a Companhia não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

## Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

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

A ocorrência de qualquer forma de antecipação de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Risco Estrutural

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

### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória n.º 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar

negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) que corresponde a pouco menos de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Companhia, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização e também não estarão constituídas na data de liquidação dos CRI, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registros de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de Pagamento das Distribuições aos Respectiveiros Sócios.

Os Documentos da Operação estipulam que, enquanto todas as obrigações da Companhia e dos Garantidores estiverem adimplentes, as Distribuições seguirão sendo pagas aos Sócios, normalmente e apenas em caso de descumprimento de obrigações é que as Distribuições seriam pagas na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de obrigações da Companhia e Garantidores, o que pode afetar negativamente os CRI e os Titulares dos CRI.

#### Risco relacionado a administração dos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios serão administrados diretamente pela Companhia, por meio da emissão de boletos bancários, através dos quais serão direcionados à Conta Centralizadora para que sejam utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos. Os Direitos Creditórios não serão objeto de espelhamento ou gestão apartada realizada por *servicer* ou agente de monitoramento independente. Sendo assim, caso os recursos oriundos dos Direitos Creditórios não sejam direcionados à Conta Centralizadora, na forma prevista nos Documentos da Operação, tal fato poderá afetar negativamente o fluxo de amortização dos CRI, podendo, ensejar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Risco relacionado a inexistência de Fundo de Obras

Os Imóvel(eis) Destinatário(s) que será(ão) para os quais serão direcionados os recursos líquidos das Debêntures se encontra(m) não performados, sendo que os recursos serão liberados inteiramente para Companhia, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, sem que haja a constituição de Fundo de Obras pela Emissora. Nesse sentido, a fiscalização e o acompanhamento físico de quaisquer obras ficarão restritos ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Companhia, ao(s) Imóvel(is) e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Companhia e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Companhia e com relação ao Imóvel, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como

condição para liberação de recursos à Companhia, dentre outros, não sendo objeto de análise, para fins de conclusão da *due diligence* os documentos que visam identificar riscos ambientais, estruturais e de qualidade da construção.

#### Risco de Desapropriação de Imóvel.

O(s) Imóvel(eis) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, no caso do(s) Imóvel(eis), podendo, ensejar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Risco de não Constituição das Garantias Reais

Os Direitos Creditórios de determinadas SPEs Garantia constituem garantia de operações de dívida preexistentes e que serão quitadas pelas respectivas SPEs Garantia, sendo que os respectivos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios atrelados a tais SPEs Garantia possuem condição suspensiva condicionada à liberação de tais garantias. Deste modo, caso a condição suspensiva prevista em determinados Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não seja implementada, nos termos dos referidos instrumentos, as garantias fiduciárias sobre os respectivos Direitos Creditórios dessas SPE Garantia não serão constituídas.

Ademais, os Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios contêm previsão de que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora da Conta Vinculada, deve ser notificada a respeito da constituição dessas Garantias e, nesta data, essa notificação ainda não ocorreu, de forma que as referidas Garantias podem ser ineficazes perante a Caixa Econômica Federal até que essa notificação ocorra e isso pode afetar negativamente os CRI e seus Titulares.

#### Risco de Liberação de Garantia sem Necessidade de Assembleia

Nos termos dos Documentos da Operação, uma vez que a Razão de Garantia (Liberação AF) seja alcançada, a Companhia e o respectivo Garantidor poderá solicitar a baixa da Alienação Fiduciária de Imóveis e, sempre e quando as demais medidas exigidas para tanto sejam observados, a Securitizadora deverá realizar a referida liberação, a qual não dependerá de qualquer manifestação dos Titulares dos CRI, diminuindo as Garantias iniciais da Operação, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### Risco da Existência de Patrimônio Separado único para todos os CRI, de todas as Séries

Os CRI de todas as séries estão vinculados ao mesmo Patrimônio Separado e todas as Garantias servem ao cumprimento de todas as séries dos CRI, de forma compartilhada, bem como o vencimento antecipados das Debêntures que são lastro de uma determinada séries dos CRI será um evento de vencimento antecipado de todas as demais Debêntures e, portanto, dos demais CRI. Dessa forma, eventual inadimplemento de obrigação por parte da Companhia e/ou dos Garantidores relacionada a uma determinada série de Debêntures, e respectivos CRI, afetaria negativamente todos os Titulares dos CRI, de todas as séries.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Companhia pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Debêntures e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Debêntures e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Companhia, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

### Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [=]/[=]/2021		<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI</b>					[=]	
03 Vias								
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (" <b>Boletim de Subscrição</b> "), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 30 de dezembro de 2021 entre a Emissora, abaixo identificada, e a <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente às 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora (" <b>Termo de Securitização</b> ").								
<b>EMISSORA</b>								
Emissora:		Travessia Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64.						
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>								
Local	Data Emissão:	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtde.	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor de Emissão (R\$)	
São Paulo, SP	07.01.22	15.12.26	1ª	96ª	29.700	1.000,00	29.700.000,00	
São Paulo, SP	07.01.22	15.12.26	1ª	97ª	300	1.000,00	300.000,00	
São Paulo, SP	07.01.22	15.12.27	1ª	98ª	14.850	1.000,00	14.850.000,00	
São Paulo, SP	07.01.22	15.12.27	1ª	99ª	150	1.000,00	150.000	
São Paulo, SP	07.01.22	16.10.28	1ª	100ª	14.850	1.000,00	14.850.000,00	
São Paulo, SP	07.01.22	16.10.28	1ª	101ª	150	1.000,00	150.000	
<b>Valor Total da Emissão (R\$)</b>							<b>60.000.000</b>	
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI</b>								
Amortização			Juros Remuneratórios					
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa				Forma de Pagamento	
Varição acumulada do IPCA.	Nos termos do Anexo I do Termo de Securitização		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis				Nos termos do Anexo I do Termo de Securitização	
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>								
Lastró:	Todos os direitos creditórios decorrentes das respectivas Debêntures e representados pelas respectivas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos das respectivas Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Emissora, por força do referido instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures para as respectivas Debêntures.							
Forma:	Escritural							
Garantias:	As Debêntures contarão com as seguintes garantias para a presente Emissão, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; e (iv) Fundos.							
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Data do Termo de Securitização:	7 de dezembro de 2021.							
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>								
Nome, ou Denominação Social:						CPF/ME, ou CNPJ/ME:		
[=]						[=]		
Endereço:				Nº		Complemento:		
[=]				[=]		[=]		
Cidade:				UF:		País:		
[=]				[=]		[=]		
<b>CRI SUBSCRITOS</b>								
Série	Quantidade	Valor de Integralização por Unidade (R\$)				Valor Total a ser Integralizado (R\$)		
[=]ª	[=]	[=], em [=] de [=] de [=]				[=], em [=]		
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>								
Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, por meio do sistema de liquidação financeira da B3 (segmento CETIP UTVM).								
<b>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI</b>								
Nos termos do art. 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (" <b>CVM</b> ") 476, de 16 de janeiro de 2009 (" <b>ICVM 476</b> ") e do art. 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos Valores Mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos Valores Mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de Valores Mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação: <input type="checkbox"/> à colocação/distribuição da totalidade dos Valores Mobiliários ofertados; ou <input type="checkbox"/> à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos Valores Mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta.								
Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:								

- a totalidade dos Valores Mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou  
 a proporção entre a quantidade de Valores Mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de Valores Mobiliários originalmente objeto da Oferta.

Tenho ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como o meu interesse em receber a totalidade dos Valores Mobiliários por mim subscritos.

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514”), em caráter irrevogável e irretroatável. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta (abaixo definida) ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara:

- a) ter ciência que, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- b) ter ciência que os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- c) ter ciência que os Créditos Imobiliários e suas garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- d) ter ciência que, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- e) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- f) ter ciência que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- g) ter ciência que a oferta restrita dos CRI foi realizada em conformidade com a ICVM 476 (“Oferta”);
- h) ter ciência que a Oferta é realizada em conformidade com a ICVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da ICVM 476;
- i) ter ciência que, em cumprimento do artigo 7º da ICVM 476, (i.a) a Oferta não foi registrada na CVM, e (i.b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na ICVM 476;
- j) ter ciência de que a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do inciso II do artigo 16 e do inciso V do artigo 18 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da ANBIMA;
- k) ser investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, ter investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- l) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- m) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos;
- n) tem ciência dos riscos da operação, incluindo, mas não se limitando aos que se encontram descritos na seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação;
- o) buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da Oferta e, diante seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
- p) os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- q) integralizará os CRI ora subscritos de acordo com os termos e condições previstos neste Boletim de Subscrição;
- r) tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelas devedoras dos Créditos Imobiliários;
- s) os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI pelo Subscritor não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- t) forneceu informações sobre sua situação financeira e seu perfil de risco, de modo a permitir a compatibilidade destes com o investimento ora realizado; e;
- u) manterá suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor.

A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, na data de sua subscrição.

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável.

Fica a B3, desde já, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição.

O presente instrumento autoriza a transferência, pela Emissora, da quantidade de CRI objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no quadro acima, para uma conta de custódia do Subscritor mantida junto à B3.

O Subscritor declara ter conhecimento de que os CRI poderão lhe ser entregues após as 16:00 horas da Data de Liquidação, não lhe sendo devida neste caso nenhuma remuneração ante o término do expediente bancário.

O Banco Escriturador, desde já, está autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no quadro acima.

Tendo recebido a totalidade do valor indicado no quadro acima, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de CRI indicada no quadro acima, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega dos CRI.

#### O SUBSCRITOR DECLARA QUE AVALIOU OS FATORES DE RISCOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Boletim de Subscrição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 2021.

[=]  
Subscritor

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Coordenador Líder

Testemunha:  
Nome:  
CPF:

Testemunha:  
Nome:  
CPF:



### Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e do Uso de Recursos

Imóvel Destinatário	SPE Destinatária	Endereço	Matrícula(s)	RGI	Uso dos Recursos	Percentual de Recursos Captados
Imóvel Destinatário 1	Residencial Horizonte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Marli Aparecida Leme, n° 430, Parque São Camilo, Mogi Guaçu - SP - CEP: 13848-160	68.289	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	19%
Imóvel Destinatário 2	Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Giacomo Trento, 0 – Lenheiro – CEP 13272-041	6.552	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	16%
Imóvel Destinatário 3	Grand Club Itu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Paulina Hannania Adas, 11 - Sitio Sat Antonio - GL-B2 - Jardim Bom Retiro - Itu - CEP: 13313-586	085.392	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	34%
Imóvel Destinatário 4	Benedito de Almeida Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Cel. Benedito de Almeida - 149 - Jardim Santa Maria - Poá - CEP: 08562-200, São Paulo	81.431	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	20%
Imóvel Destinatário 5	Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Avenida da Monções, 00 - Jardim Riacho Grande - Itu/SP - CEP: 13306-020	99.509	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	8%
Imóvel Destinatário 6	Santo Antonio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Santo Antonio, 0 Rei do Ouro - CEP: 13253-200	64.918	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo	Custo de obra inerente e empreendimento residencial enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.	3%

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos da Destinação de Recurso (Gastos Futuros) nos respectivo Imóvel Destinatário (semestral, em % de recursos captados)

Imóvel Destinatário	1º Semestre de 2022	2º Semestre de 2022	1º Semestre de 2023	2º Semestre de 2023	1º Semestre de 2024	2º Semestre de 2024
Imóvel Destinatário 1	3,9%	3,8%	5,7%	3,8%	1,9%	0,2%
Imóvel Destinatário 2	6,1%	6,1%	3,4%	0,8%	0,0%	0,0%
Imóvel Destinatário 3	3,6%	5,1%	6,4%	5,8%	6,1%	7,3%
Imóvel Destinatário 4	7,1%	6,7%	5,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Imóvel Destinatário 5	7,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Imóvel Destinatário 6	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%