



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 21ª SÉRIE
DA 2ª EMISSÃO DA**

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 13.349.677/0001-81

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ..	18
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	20
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	21
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI.....	24
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	27
CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO	35
CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....	36
CLÁUSULA IX – DOS EVENTOS DE DESTITUIÇÃO DA EMISSORA.....	39
CLÁUSULA X – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	42
CLÁUSULA XI – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	43
CLÁUSULA XII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	43
CLÁUSULA XIII – DO AGENTE FIDUCIÁRIO	50
CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	57
CLÁUSULA XV – DAS DESPESAS DA EMISSÃO	59
CLÁUSULA XVI – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO.....	63
CLÁUSULA XVII – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....	63
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO.....	64
CLÁUSULA XIX - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DOS CRI	64
CLÁUSULA XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	65
CLÁUSULA XXI – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 21ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 2ª emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

- “Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante” e Planner Corretora de Valores S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, responsável pela custódia da escritura de emissão de CCI CCB e registro do presente Termo onde os créditos imobiliários serão vinculados;
- “ANBIMA” É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
- “Alienação Fiduciária de Quotas”: É a garantia real de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- “Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI” A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 7.3 e seguintes deste Termo;
- “Amortização Extraordinária” A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 7.1 e seguintes deste Termo;
- “Assembleia Geral” Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;

“ <u>Aval</u> ”	Significa o aval prestado pela Avalista em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão CCB;
“ <u>Avalista</u> ”:	Significa a PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A, já qualificada no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	É o Itaú Unibanco, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores Profissionais subscreverão os CRI.
“ <u>CCB</u> ”:	A CCB emitida nesta data pela Devedora: a “ <i>Cédula de Crédito Bancário n.º FPPONTA-2505/21</i> ”, cuja data de emissão é 26 de maio de 2021 no valor de principal de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais);
“ <u>CCI CCB</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº FPPONTA- CCI 2505/21, Série Única, emitida pela Cedente, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB;

“ <u>Cedente</u> ”	Familia Paulista Companhia Hipotecária, devidamente qualificado no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB.
“ <u>Certificado de Recebíveis Imobiliários</u> ” ou “ <u>CRI</u> ”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da 21ª Série da 2ª Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários CCB;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	É a garantia real de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Código Civil</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	São as condições previstas na CCB e no Contrato de Cessão CCB, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Devedora, observadas as demais disposições da CCB e do Contrato de Cessão CCB;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	Conta corrente simples de titularidade da Emissora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Itaú Unibanco, agência 6014, conta 31924-5, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	Conta corrente de livre movimentação, aberta junta ao Banco Itaú Unibanco, agência 3214, conta 52635-6, de titularidade da Devedora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	É o “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ”, celebrado entre os sócios

da Devedora, a Emissora e a Devedora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora;

“Contrato de Cessão CCB”: É o *“Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, e a Avalista, nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB;

“Contrato de Cessão Fiduciária”: É o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis”*, celebrado entre a Devedora, e a Emissora nesta data, tendo por objeto os Créditos Fiduciários;

“Contrato de Distribuição”: É o *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.”*, celebrado pela Emissora e o Coordenador Líder;

“Contratos de Compra e Venda”: Significam as promessas de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda das Unidades Autônomas e/ou instrumentos equivalentes, celebrados entre os Compradores, na qualidade de compradores, e a Devedora na qualidade de vendedoras, que dão origem aos Créditos Fiduciários;

“Contratos de Garantia”: Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca e o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Coordenador Líder”: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, integrante do sistema

de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;

“Compradores”

Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes das Unidades Autônomas e que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a Devedora;

“Créditos Fiduciários”:

Significam todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados, e a serem celebrados, pela Devedora, na qualidade de vendedoras, com os Compradores, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto e melhor detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, e todos os direitos e ações que deles decorrem;

“Créditos Imobiliários CCB”:

Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção nos termos da CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI CCB, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e

instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

“CRI”

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão da Emissora, no âmbito da Oferta Restrita;

“CRI em Circulação”

Para fins de apuração dos quóruns de instalação e aprovação da Assembleia Geral, significa todos os CRI subscritos e integralizados, em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, de titularidade da Devedora ou da Avalista, ou que sejam de titularidade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, conforme previsto no presente Termo de Securitização;

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão do CRI”

É o dia 31 de maio de 2021;

“Data de Integralização”

Significa o dia em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI;

<u>“Data de Pagamento de Remuneração”</u>	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme previsto no Anexo III, sendo que a data do primeiro pagamento a título de remuneração dos CRI é 30 de junho de 2021 e a Data de Vencimento, respectivamente;
<u>“Data de Vencimento”</u>	É o dia 31 de maio de 2024;
<u>“Despesas da Emissão”</u>	As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas no item 15.1 e seguintes, abaixo;
<u>“Devedora”:</u>	Significa a Ponta de Inhambupe Incorporações Ltda., devidamente qualificada no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Qualquer dia exceto sábados, domingos, ou feriados declarados nacionais, bem como os dias em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Significa, em conjunto, a CCB, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI CCB, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;
<u>“Emissão de CRI”:</u>	A emissão dos CRI da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários CCB;

<u>“Escriturador”</u> :	Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento;
<u>“Empreendimento”</u> :	<p>Significa a primeira fase do lançamento e construção do Empreendimento, realizado nos termos da Lei 4.591/64, de titularidade da Devedora, descrito e caracterizado da seguinte forma:</p> <p>O Empreendimento denominado “Condomínio Ponta do Inhambupe”, aprovado pela Prefeitura de Esplanada/BA pelo Projeto de construção nº 802/2011 e Alvará de construção nº 0802/2011 de 26/05/2015, possui as características abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matrícula nº 5793 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esplanada, Estado da Bahia; - data de aprovação: 26/05/2015; - nº de unidades: 312, divididas em 248 apartamentos, 21 casas e 43 unidades comerciais (incluídas todas as fases); - área total do terreno: 91.787,39 m²; - área construída: 33.617,42 m²; <p>Para fins da Operação e da definição de Empreendimento, as Unidades Autônomas que compõe a Primeira Fase do “Condomínio Ponta do Inhambupe” são (i) 08 unidades de Apartamentos – AP2S; (ii) 32 unidades de Apartamentos – AP2; (iii) 28 unidades de Apartamentos – AP2R; (iv) 04 unidades de Apartamentos – AP3; (v) 06 unidades de Casas Town House tipo 1 Geminadas – TH1; (vi) 01 unidades de Casas Town House tipo 1 Isolada – TH1; (vii) 01 unidades de Casas Town House tipo 2 – TH2; (viii) 41 unidades de Lojas; e (ix) 02 unidades de Quiosques ;</p>

“ <u>Escritura de Emissão de CCI CCB</u> ”	É, o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado pela Cedente e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI CCB;
“ <u>Escritura de Hipoteca</u> ”	Significa a “ <i>Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Primeiro Grau e Outras Avenças</i> ”, lavrada pelo cartório do 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Salvador, celebrada entre a Devedora e a Emissora, tendo por objeto o Imóvel;
“ <u>Garantias</u> ”	Significam, em conjunto, o Aval prestado pela Avalista, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência;
“ <u>Hipoteca</u> ”:	É a garantia real imobiliária constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IGPM/FGV</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“Imóvel”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 5793 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esplanada, Estado da Bahia;
“INCC-DI”	Índice Nacional do Custo da Construção do Mercado – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;

“ <u>IPCA</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539</u> ”:	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos de emissão do governo federal, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras que tenham classificação risco equivalente a, no mínimo, AA, atribuída por agência de classificação de risco com reputação internacional;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004;

“Lei das Sociedades por Ações”

Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;

“Obrigações Garantidas”

Significam as obrigações (a) relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora e pela Avalista, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos à CCB e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto na CCB; (b) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pela Avalista nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (c) todos os pagamentos decorrentes dos CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, o que inclui o pagamento das Despesas da Emissão e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Devedora e o Avalista declaram ter tomado conhecimento e estar de acordo; e (d) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.

- “Oferta Restrita” A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;
- “Patrimônio Separado” O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários CCB e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
- “Período de Capitalização” Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
- “Preço de Integralização”: Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI desde a Data de Emissão, de acordo com o presente Termo de Securitização;

<u>“Segunda Fase do Empreendimento”</u> :	<p>Significa a segunda fase do lançamento e construção do empreendimento, realizado nos termos da Lei 4.591/64, de titularidade da Devedora, descrito e caracterizado da seguinte forma:</p> <p>Empreendimento denominado “Condomínio Ponta do Inhambupe”, aprovado pela Prefeitura de Esplanada/BA pelo Projeto de construção nº 802/2011 e Alvará de construção nº 0802/2011 de 26/05/2015, com as características abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matrícula nº 5793 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esplanada, Estado da Bahia; - data de aprovação: 26/05/2015; <p>Para fins da Operação, as Unidades Autônomas que compõe a Segunda Fase do “Condomínio Ponta do Inhambupe” são (i) 08 unidades de Apartamentos – AP2S; (ii) 16 unidades de Apartamentos – AP2; (iii) 36 unidades de Apartamentos – AP2R; (iv) 12 unidades de Apartamentos – AP3; (v) 24 unidades de Apartamentos – AP3D; e (vi) 10 unidades de Casas Town House tipo 1 – TH1, unidades estas cujos direitos creditórios, quando de sua venda, não estarão vinculados à Operação;</p>
<u>“Sistema de Negociação”</u> :	Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI CCB, administrado pela B3;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário, em favor da emissão dos CRI e dos Titulares de CRI, instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável;
<u>“Termo de Securitização”</u> :	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários</i> ”

S.A.”, firmado, nesta data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

<u>"Remuneração"</u>	A remuneração a que os CRI farão jus, descrita no item 6.2 abaixo;
<u>"Reserva de Liquidez"</u> e <u>"Reserva de Contingência"</u>	Significam as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 271.150,00 (duzentos e setenta e um mil cento e cinquenta reais) e a Reserva de Contingências no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);
<u>Titulares de CRI</u>	Os Investidores Profissionais que sejam titulares dos CRI.
<u>"Unidades Autônomas"</u> :	É cada uma das unidades autônomas do Empreendimento, de propriedade da Devedora e objeto das promessas de compra e venda para os Compradores. São expressamente excluídas da presente definição as Unidades da Segunda Fase.
<u>"Unidades da Segunda Fase"</u>	É cada uma das unidades autônomas do Imóvel a serem desenvolvidas na Segunda Fase do Empreendimento.
<u>"Valor da Cessão"</u>	É o montante a ser pago pela Cessionária diretamente a Devedora, por indicação da Cedente, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no Contrato de Cessão;
<u>"Valor de Pagamento Antecipado"</u>	Valor que a Devedora deverá pagar à Emissora em razão do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários CCB, ou do

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB, calculado na forma prevista na CCB.

“Valor de Amortização Antecipada”

Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Amortização Extraordinária, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários CCB amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo;

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,0000 (mil reais), na Data de Emissão.

“Vencimento Antecipado”

Significa a obrigação da Devedora de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, aos CRI de sua 21ª Série da 2ª Emissão, de todos os direitos, garantias e acessórios deles decorrentes e dos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários CCB:

- (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e manutenção da boa ordem financeira, legal e contratual do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.2. Pela cessão dos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, a Emissora pagará à Devedora o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, uma vez atendida as Condições Precedentes. O pagamento do Valor da Cessão, ainda, está sujeito a determinadas retenções para pagamento das Despesas da Emissão assim como será liberado apenas conforme se apure a evolução das obras do Empreendimento, nos termos da Cláusula Oitava da Cessão de Créditos CCB.

2.3. A presente Emissão foi autorizada pela Diretoria da Emissora, nos termos da autorização concedida na forma do artigo 23 do estatuto social da Emissora.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1 O valor nominal dos Créditos Imobiliários CCB vinculados à Emissão é de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais).

3.1.1 Em observância ao artigo 7º, III, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, não serão distribuídos CRI em montante superior aos Créditos Imobiliários CCB a eles vinculados.

3.2 As parcelas dos Créditos Imobiliários CCB a serem pagas pela Devedora, suas respectivas datas de vencimento, o cronograma de pagamento das parcelas, e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI CCB. A identificação completa do Empreendimento aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários CCB consta do Anexo I da CCB que originou os Créditos Imobiliários CCB, bem como na CCI CCB que representam os referidos créditos. A CCI CCB que representa os Créditos Imobiliários CCB foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI CCB está custodiada pela Instituição Custodiante da CCI CCB, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.3 Os Créditos Imobiliários CCB e, por conseguinte, a CCI CCB, tem seu valor principal atualizado pelo IPCA e sujeito aos juros remuneratórios de 0,7975% a.m., nos termos da CCB.

3.4 Os Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, foram cedidos à Emissora pela Cedente CCB nos termos do Contrato de Cessão CCB, sendo que a transferência da CCI CCB para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.5 Em razão da celebração do Contrato de Cessão CCB, a Emissora pagará à Devedora, uma vez verificadas as Condições Precedentes, o Valor da Cessão de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.2 (e subitens) do Contrato de Cessão CCB, observado, ainda, o item 1.9 do Contrato de Cessão CCB. Conforme constou

no Contrato de Cessão CCB, o Valor da Cessão será pago à Devedora com os seguintes descontos, cujos pagamento serão realizados diretamente pela Emissora, para:

- (a) quitar as Despesas da Emissão, as quais incluem, sem limitação, os custos para registro perante a B3, emissão, custódia e registro da CCI CCB, honorários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, taxa de abertura de crédito, honorários de assessoria legal, taxa de estruturação e de emissão da operação, remuneração do Coordenador Líder, e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação (“Despesas Flat”), inclusive, mas não se limitando, às despesas relacionadas no Anexo III do Contrato de Cessão; e
- (b) quitar qualquer valor devido pela Devedora para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja.

3.6 A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários CCB de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação à Devedora, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão CCB.

3.6.1 Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão CCB, a Devedora ficará obrigada a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 2ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Série: Esta é a 21ª Série.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade dos CRI emitidos é de 17.000 (dezesete mil) CRI.

- (iv) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R\$ 1.000,0000 (mil reais) na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: A Emissão dos CRI totaliza o valor R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais).
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 31 de maio de 2021.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será 31 de maio de 2024, tendo o prazo total de 1.096 (mil e noventa e seis) dias.
- (viii) Local de Emissão: Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- (ix) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente a partir da data de emissão dos CRI, inclusive, pela variação positiva do IPCA, conforme fórmula prevista no item 6.1 abaixo.
- (xi) Juros Remuneratórios dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,00112566% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a Data de Atualização imediatamente anterior, conforme aplicável, conforme fórmula e hipóteses previstas no item 6.1 abaixo, observado, ainda, o previsto no item 6.3 abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário será amortizado na Data de Vencimento, conforme datas e percentuais indicados no Anexo III deste Termo.
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração será paga, conforme datas de pagamento indicadas no Anexo III ao presente Termo, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Remuneração é 30 de junho de 2021 e a Data de Vencimento, respectivamente.
- (xiv) Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.

- (xv) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvi) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
- (xvii) Subordinação: Não há.
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xix) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários CCB pela Devedora, hipótese em que serão devidos os encargos moratórios, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão CCB e da Escritura de Emissão de CCI.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na 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.
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: 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.
- (xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco. Sendo assim, conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.2 Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual, (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo, porém, o Coordenador Líder, enviar os comunicados de início e de encerramento da Oferta Restrita (“Comunicado de Início” e “Comunicado de Encerramento”, respectivamente).

5.2.1 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

5.2.2 O Investidor Profissional deverá fornecer declaração por escrito, atestando estar ciente que (i) a Oferta Restrita 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 Termo e na legislação aplicável.

5.2.3 A Oferta Restrita será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 12, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação n.º 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA, em até 15 (quinze) dias contados do Comunicado de Encerramento enviado à CVM.

5.3 Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, o Coordenador Líder atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

5.4 A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

5.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

5.4.2 Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, observado o prazo limite de 24 (vinte e quatro) meses.

5.5 Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

5.6 Não será permitido ao Coordenador Líder a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

5.7 Destinação dos Recursos

5.7.1 Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) o pagamento das Despesas relacionadas à Emissão e à Oferta; (b) a constituição da Reserva de Liquidez, Reserva de Contingências e da Reserva de Obras e (c) o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, com os descontos dos valores referidos em (a) e (b) do item 3.5 acima.

5.7.2 O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue à Devedora, sendo que o Valor da Cessão está sujeito a determinadas retenções e será liberado integralmente apenas conforme se apure a evolução das obras do Empreendimento, nos termos da Cláusula Oitava da Cessão de Créditos CCB.

5.8 Subscrição e Integralização

5.8.1 Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1 Valor Nominal Unitário

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação mensal do IPCA, calculada de forma de forma exponencial e *pro rata temporis* por dias corridos, considerando um ano de 360 dias, desde a Data de Integralização ou a Data de Atualização (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento conforme fórmula abaixo prevista (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNb \times C$$

VNa = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Integralização ou saldo Valor Nominal Unitário de Emissão na Data de Atualização imediatamente anterior, conforme o caso, calculado/ informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

NI_k = valor do número-índice do IPCA apurado no segundo mês anterior à Data de Atualização (conforme definido abaixo) (exemplo: para a primeira Data de Atualização, que será no dia 30 de Junho de 2021, será utilizado o número índice relativo ao mês de abril de 2021, divulgado em maio de 2021;

NI_{k-1} = Valor do número Índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “k”

dcp = número de dias corridos entre a Data de Integralização (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), ou a última Data de Atualização (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a última Data de Atualização, inclusive, e a próxima Data de Atualização, exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

Observações:

- (i) Considera-se como "Data de Atualização" o último dia útil de cada mês, conforme Anexo II da CCB;

- (ii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Atualização consecutivas.
- (iii) O número-índice do IPCA, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado/apurado pelo IBGE;
- (iv) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento desta CCB ou qualquer outra formalidade;
- (v) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (vii) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;
- (viii) Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização desta CCB encontram-se descritos no Anexo II desta CCB; e
- (ix) Em caso de carência, inadimplemento ou qualquer evento que leve ao não pagamento do valor de amortização somado ao Valor de Remuneração, tal valor será somado ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso,.

- (x) Caso o IPCA, ou o índice que vier a substituí-lo, seja negativo e/ou indique deflação, jamais haverá a redução do Valor Nominal Unitário.

6.1.1 Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"**NI_{kp}**" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"**NI_k**" = conforme definido acima; e

"**Projeção**" = o último número-índice disponível do IPCA.

Observações:

- (i) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora (conforme abaixo definido) e/ou entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
- (ii) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
- (iii) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento da CCB no respectivo mês de pagamento.

6.1.2 No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE). Ainda, caso o IPC-FIPE não esteja disponível, ou em caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPC-FIPE por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva") a ser negociada entre a Devedora e a Emissora de comum acordo sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Sendo certo que, para tanto, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, deverá convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a qual terá como objeto a aprovação pelos Titulares do CRI do novo parâmetro de atualização monetária negociado entre a Devedora e a Emissora.

6.1.1.1 Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na CCB, a replicação do último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.

6.1.1.2 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso.

6.1.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI acima mencionada, os CRI deverão ser amortizados antecipadamente, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido; (ii) na Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

6.1.1.4 Nos casos acima previstos, o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente aplicado mensalmente repetidas vezes de forma mensal e *pro rata*, até o efetivo pagamento.

6.2 Remuneração

6.2.1 A remuneração dos CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 0,7975% (sete décimos e novecentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao mês, os quais serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula

$$J = VN_{a} \times (FJ - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

FJ = fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

Onde:

i = 0,7975% (sete décimos e novecentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao mês;

dcp = Conforme definido acima.

dct = Conforme definido acima.

6.1.1 Considera-se como “Data de Pagamento” as datas estabelecidas conforme Anexo III deste Termo de Securitização.

6.1.2 Excepcionalmente (i) na primeira Data de Pagamento, deverá ser acrescido à Remuneração devida um prêmio equivalente ao produtório do "FatorJuros" de 2 (dois) Dias Úteis, e (ii) na primeira data de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas constantes da Cláusula 6.1 acima.

6.4 Amortização. O cálculo da parcela de amortização mensal do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

TA_i = i -ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III do presente Termo de Securitização.

6.4.1 Pagamento do CRI: Será realizado de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

6.5 Sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, na hipótese de atraso no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI não sanado, 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 de seu efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IGP-M, com cálculo *pro rata die* (“Encargos Moratórios”).

6.6 Atraso no Recebimento dos Pagamentos

O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo 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 e/ou do comunicado.

CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

7.1 Conforme estabelecido na CCB, a Devedora poderá efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB, mediante comunicação prévia à Emissora.

7.2 . Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

7.3. Os CRI serão resgatados antecipadamente nas hipóteses de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, caso em que serão aplicados as eventuais multas e penalidades previstas nos Documentos da Operação.

7.3.1. Nesse caso a Emissora deverá cobrar da Devedora o saldo integral das Obrigações Garantidas acrescido das penalidades previstas na CCB e demais Documentos da Operação e, com os valores recebidos, ainda que mediante a excussão das Garantias, promover o resgate antecipado dos CRI da presente Emissão.

7.4. No caso de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Fiduciários pelos Compradores, em valor mensal igual ou superior à R\$ 100.000,00 (cem mil reais), considerados Contratos de Compra e Venda de forma individual ou em conjunto (“Pré-pagamentos”), a Emissora receberá os referidos valores e então deverá utilizar os valores do Pré-pagamento para realizar a amortização parcial dos CRI relativamente ao valor objeto do Pré-pagamento, na data de pagamento dos CRI imediatamente subsequente, caso o referido Pré-pagamento tenha ocorrido com até 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência à referida data, ou na segunda data de pagamento dos CRI subsequente, nas demais hipóteses, reduzindo assim, o saldo devedor das Obrigações Garantidas da Devedora.

7.5. Os pagamentos recebidos pela Emissora de forma antecipada, nas hipóteses estabelecidas na presente Cláusula, deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Fiduciários para fins das apurações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta Centralizadora que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação. Ademais, os referidos pagamentos creditados na Conta Centralizadora, deverão ser aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. Em caso de resgate, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

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

- (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sendo que para fins da presente Emissão de CRI não há valor de avaliação de referida garantia;
- (ii) Hipoteca do Imóvel onde se situa o Empreendimento outorgada pela Devedora à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, sendo avaliada no valor total para liquidação forçada em R\$ 131.477.000,00 (cento e trinta e um milhões quatrocentos e setenta e sete mil reais) – considerando o Empreendimento integralmente concluído;
- (iii) Aval prestado pelo Avalista à Cedente, outorgada na CCB e ratificada nos termos deste Contrato de Cessão CCB em benefício da Cessionária e dos Titulares dos CRI, sendo que para fins da presente Emissão de CRI não há valor de avaliação de referida garantia.
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora outorgada pelos sócios da Devedora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo que seu valor de avaliação corresponde a R\$ 2.496.682,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, seiscentos e oitenta e dois reais), e sua execução pode não ser útil aos Titulares dos CRIs;
- (v) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pela Devedora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que seu valor de avaliação corresponde a R\$ 12.032.262,80 (doze milhões, trinta e dois mil, duzentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos);
- (vi) Reserva de Liquidez no valor de R\$ 271.150,00 (duzentos e setenta e um mil cento e cinquenta reais), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs; e
- (vii) Reserva de Contingência no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs

8.2 A Hipoteca não se encontra exequível na presente data, na medida em que devem ser realizados os procedimentos de registro da garantia no respectivo cartório de registro de imóveis, no prazo avençado no Contrato de Cessão CCB.

8.3 A Reserva de Contingência e a Reserva de Liquidez somente serão constituídas quando da primeira integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI, por conta e ordem da Devedora.

8.4 Caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Devedora, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos instrumentos que constituem cada Garantia, os Titulares dos CRI deverão aprovar em assembleia a forma e os termos para a substituição da Garantia e/ou deliberar a respeito do vencimento antecipado dos CRI.

8.5 Caso a Devedora não efetue o registro da Alienação Fiduciária de Quotas ou da Hipoteca, a Emissora procederá ao registro com os recursos disponíveis da Reserva de Contingências, devendo a Devedora realizar a recomposição da referida reserva, conforme o disposto no Contrato de Cessão CCB.

8.6 Ordem de Pagamentos: Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo (“Ordem de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e Encargos Moratórios devidos e não pagos;
- (iii) Constituição ou recomposição da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingência;
- (iv) Pagamento da Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e Encargos Moratórios devidos e não pagos;
- (v) Pagamento da Remuneração do período em referência;

- (vi) Pagamento do principal vencido dos CRI;
- (vii) Pagamento do principal dos CRI, relativo ao respectivo mês do pagamento; e
- (viii) Pagamento de eventual Amortização Extraordinária, conforme Cláusula VII do presente Termo.

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

8.8 Em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas, e sem prejuízo da excussão de quaisquer das Garantias, observada a Ordem de Pagamentos, a Emissora estará autorizada a utilizar todo e qualquer recurso depositado na Conta Centralizadora, em especial a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência, os Créditos Fiduciários, tudo para quitar qualquer das Obrigações Garantidas em atraso, nos termos do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária, e poderão ser utilizados para pagamento dos eventos de amortização e/ou remuneração dos CRI.

CLÁUSULA IX – DOS EVENTOS DE DESTITUIÇÃO DA EMISSORA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a destituição da Emissora e assunção da administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário, após deliberação dos Titulares dos CRIs: (“Eventos de Destituição da Emissora”):

- a) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial por parte da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido pontualmente o valor dos Créditos Imobiliários CCB, pela Devedora, ou comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;
- e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- f) Decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

9.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9.3 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos Destituição da Emissora, acima relacionados, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre: **(i)** assunção transitória do Patrimônio Separado e a forma de sua administração; **(ii)** a eventual liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado; ou **(iii)** a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na

ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Geral a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração.

9.4 Tal Assembleia Geral deverá ser convocada observado o prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

9.5 Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula XIV, abaixo.

9.6 Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado; e

9.7 A liquidação do Patrimônio Separado, se for o caso, será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários CCB e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários CCB e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários CCB e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, obedecida a Ordem de Pagamento prevista na Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização, e/ou (d) transferir os Créditos Imobiliários CCB e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

CLÁUSULA X – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

10.1 Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CCB vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as Garantias a esta Emissão de CRI, inclusive a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência, a Reserva de Obras, os Créditos Fiduciários e a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária.

10.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI CCB, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

10.2 Os Créditos Imobiliários CCB, seus acessórios, inclusive as garantias e a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

10.3. Os Créditos Imobiliários CCB, as Garantias a esta Emissão de CRI, inclusive a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência, a Reserva de Obras, os Créditos Fiduciários e a Conta Centralizadora, todos objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam. Enquanto estiverem sujeitos ao Regime Fiduciário, todo e qualquer recurso depositado na Conta Centralizadora, em especial a Reserva de Liquidez, a Reserva de Contingência, a Reserva de Obras, os Créditos Fiduciários, abrangendo os Créditos Fiduciários cedidos pela Devedora, poderão ser utilizados para quitação das Obrigações Garantidas e, por consequência, para pagar a amortização e/ou remuneração dos CRI.

10.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada.

CLÁUSULA XI – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB e demais encargos acessórios.

11.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia dos Créditos Imobiliários CCB, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Emissora; e
- (ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB serão realizados pela Emissora.

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

CLÁUSULA XII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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 perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) tem capacidade jurídica, está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, dos demais Documentos da Operação de que é parte, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e lá previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas neste Termo;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários CCB;
- (v) os Créditos Imobiliários CCB são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão CCB;
- (vi) conforme declarado pela Devedora no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários CCB encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este 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 constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) com exceção do disposto na cláusula 18.1 “Fatores de Riscos”, não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais,

pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, a Avalista ou a Emissora em qualquer tribunal, ou que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários CCB, as Unidades Autônomas ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (x) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários CCB;
- (xi) ressalvada a Hipoteca e os Contratos de Compra e Venda, as Unidades Autônomas encontram-se livres e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (xii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento, ressalvados aqueles que foram indicados na auditoria legal efetuada pelo assessor legal da presente Emissão de CRI;
- (xiii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (1) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (xiv) conforme declarado pela Devedora no Contrato de Cessão CCB, as Unidades Autônomas objeto do Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo

asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

- (xv) de acordo com as declarações prestadas pela Devedora no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades Autônomas;
- (xvi) Que não se utiliza de trabalho infantil ou escravo para a realização de suas atividades;
- (xvii) Não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii) Não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, e que possa resultar em impacto em suas atividades ou situação econômico-financeira;
- (xix) Que a Securitizadora, suas Controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais): (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável.
- (xx) Está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à

proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

(xxi) Não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, em curso ou pendente, que possa vir a causar impacto em suas atividades ou situação econômico-financeira e, conseqüentemente, em sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo e nos demais Documentos da Operação, ressalvados aqueles que foram indicados na auditoria legal efetuada pelo assessor legal da presente Emissão de CRI;

(xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476.

12.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

12.3. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar no prazo de até 2 (dois) dias úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.4. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

12.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação, no limite do seu

conhecimento, de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao agente fiduciário.

12.6. A Emissora obriga-se a fornecer ao agente fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

12.7. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, conforme disposto no artigo 17, da Instrução CVM 476/09:

I - preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

II - submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período, em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos;

IV - divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos;

V - observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM nº 358/02”), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI – divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos, e comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;

VII - fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;

VIII - informar e enviar todos os dados financeiros, organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV desta cláusula. O referido organograma deverá ser atualizado e conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

IX - calcular diariamente o valor unitário dos CRI.

12.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão CCB, a Emissora se compromete a:

I – Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor da Cessão com o cumprimento de todas as Condições Precedentes;

II – Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo observados os prazos previstos nos Documentos da Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos:

II.a – Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrados nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

II.b – Escritura de Hipoteca devidamente registrada no Cartório de Imóveis competente, bem como das matrículas do Empreendimento;

II.c – Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no registro do comércio competente; e

II.d – quaisquer outros documentos solicitados pelo Agente Fiduciário.

12.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários CCB em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

CLÁUSULA XIII – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui a Planner Corretora de Valores S.A, já qualificada no preâmbulo como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo 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 e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (viii) verificou a suficiência das garantias desta Emissão de CRI, observados os termos da Cláusula VIII deste Termo, os instrumentos que constituem as Garantias e os prazos necessários à constituição e eficácia das Garantias.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI, ou até sua efetiva substituição.

13.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar, quando cabíveis, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários CCB vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 9.1 acima deste Termo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (vi) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de acordo com os documentos fornecidos pela Emissora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021 sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xii) convocar Assembleia Geral, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários CCB e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários CCB; e
- (xiv) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário dos CRI.

13.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá a seguinte remuneração: parcelas mensais no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada, reajustadas pela variação acumulada do IPCA, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a celebração do presente Termo de Securitização, e as demais parcelas trimestrais no dia 15 (quinze) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro subsequentes, até o resgate total dos CRIs ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

13.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora.

13.5.2. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Emissora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram as garantias ou as devedoras das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Titular de CRI no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem.

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

13.6. A remuneração definida no item 13.5 e subitens, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a administração temporária do Patrimônio Separado.

13.7. As parcelas de remuneração serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido na fonte (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF). Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

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

13.9. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou do Agente Fiduciário no exercício de sua função, ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. O Agente Fiduciário também será ressarcido de despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI.

13.10. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o agente fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRIs deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência.

13.11. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.12. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI em Circulação para fins de quórum, ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo, que deverá observar o quórum de deliberação previsto na clausula 14.12 deste Termo.

13.13. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, devendo a referida substituição ser comunicada à CVM nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 17/2021 e eventuais outras normas aplicáveis.

13.14. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante da CCI CCB, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

13.15. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

13.16. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

13.17. Administração do Patrimônio Separado: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a casos de

Eventos Destituição da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

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

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do CRI.

14.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

14.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo, “CRI em Circulação” terá o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

14.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto quando a convocação for realizada pela Emissora, caso em que sua presença será obrigatória.

14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário presentes à Assembleia Geral.

14.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

14.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, inclusive a sua majoração, o que não inclui alteração do indexador; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Destituição da Emissora; (v) aos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

14.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.1 acima, serão tomadas exclusivamente por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

14.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI por investidores não qualificados, se for o caso, será tomada por Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

14.14. Os Titulares dos CRI poderão optar, por deliberação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, por não exigir o Vencimento Antecipado da CCB, nas hipóteses do item 6.2 da CCB.

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

CLÁUSULA XV – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ao mês, líquida de impostos, a ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

15.1.1. A remuneração definida no item 15.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários CCB e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, a remuneração do Coordenador Líder, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários CCB e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e a sua remuneração, conforme estabelecida na Cláusula XIII, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários CCB e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários CCB, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 15.1. e 15.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 15.1., 15.2. e 15.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 15.1. e 15.2. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias que sobejarem o valor da Reserva de Contingência; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.4.1. 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, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

15.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 15.4. acima, 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: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil

e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários CCB; (c) 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 Imobiliários CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

15.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

15.5.1 Em caso de reestruturação das características dos CRI, após a Emissão, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pela Devedora, ou Patrimônio Separado, à Emissora (i) pela atuação da Emissora na execução das garantias e/ou mesmo na participação em assembleias gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, mesmo que não acarrete em vencimento antecipado ou repactuação dos CRI; e (ii) toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares dos CRI - a remuneração adicional, por evento, de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). Esse valor deverá ser corrigido a partir da data de emissão dos CRI, pelo IPCA, ou na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

substituí-lo. Também deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização da constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos ao assessor legal.

CLÁUSULA XVI – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

16.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante da CCI CCB, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA XVII – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro,
CEP 20040-007
Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
At .: Haroldo Monteiro da Silva
Telefone : (21) 24600200
Correio eletrônico: haroldo.monteiro@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Planner Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar
São Paulo, Estado de São Paulo,

CEP 04.538-132

At.: Emilio Neto / Agente Fiduciário

Telefone: (11) 3014-6008

Correio eletrônico: eneto@planner.com.br / agentefiduciario@planner.com.br

17.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

17.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

17.1. 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 da CVM.

CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO

18.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

CLÁUSULA XIX - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DOS CRI

19.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo IV do presente Termo.

CLÁUSULA XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

20.3.1. Alterações e Correções: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

20.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

20.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

20.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

20.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos

Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA XXII – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

21.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, formalizado em 26 de maio de 2021, entre a Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. e Planner Corretora de Valores S.A.)

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome:

CPF/ME

2. _____

Nome:

CPF/ME

ANEXO I

ao Termo de Securitização de Créditos da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Tratamento fiscal

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à

composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

ANEXO II

ao Termo de Securitização de Créditos da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados de forma independente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou a Devedora 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 e/ou a Devedora. 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 ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações

ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI. A situação financeira dos Devedores também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) inflação;
- (c) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (d) política monetária;
- (e) política fiscal; e
- (f) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco

do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, 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. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado por seus Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Devedora e à Avalista: Os Titulares dos CRI correm, em função da solidariedade, o risco de crédito da Devedora e da Avalista, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de a Devedora ou Avalista deixarem de arcar com as obrigações contratadas na CCB e nos demais documentos correlatos. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários CCB do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários CCB, e nas Garantias os quais poderão não ser suficientes. Tendo em vista que não foi realizada análise do risco de crédito da Devedora e da Avalista, estes poderão não ter patrimônio suficiente para honrar suas

obrigações, podendo haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora, ou da Avalista no momento em que forem chamados para honrar o Aval, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora ou da Avalista, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora ou da Avalista e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não realizaram nenhuma análise de crédito da Devedora ou da Avalista. Saliente-se que a Devedora e a Avalista, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Ausência de responsabilidade da Cedente: Em função da natureza da operação estruturada desta Emissão de CRI, a Cedente CCB compareceu na qualidade de banco credor da CCB, realizando a cessão dos Créditos Imobiliários CCB em momento imediatamente posterior à constituição de tais créditos. Nesse sentido, não apenas a Cedente CCB não assumiu nenhum tipo de solidariedade ou coobrigação, como expressamente se eximiu de quaisquer responsabilidades decorrentes da presente operação. Dessa forma, em qualquer caso de inadimplência ou problemas com relação aos Créditos Imobiliários CCB, os Titulares dos CRI não possuirão qualquer tipo de recurso contra a Cedente CCB.

Riscos Relativos a ações e procedimentos movidos contra a Devedora: Ao longo do processo de auditoria jurídica da Devedora não foram identificados protestos, passivos judiciais e administrativos movidos por terceiros contra a Devedora em valores relevante. Apesar da análise efetuada, existe o risco de outros passivos não identificados na auditoria jurídica se materializarem e afetarem a Devedora. Tanto os passivos identificados quanto os não identificados podem comprometer a capacidade da Devedora em realizar a outorga de garantias à Emissora.

Riscos Relativos à limitação da Auditoria Jurídica 1: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Empreendimento objeto da Hipoteca, à própria Devedora e a Avalista, assim como eventuais

riscos envolvidos na constituição da Hipoteca, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento. O procedimento de auditoria jurídica não garante total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ ou a Devedora e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à limitação da Auditoria Jurídica 2: A auditoria jurídica realizada na presente emissão dos CRI abordou o processo de aprovação, licenciamento e desenvolvimento do Empreendimento mediante a análise dos alvarás e licenças expedidas em nome da Devedora. Não foi realizada a verificação do processo de aprovação do Empreendimento o que, em tese, impede que sejam identificados eventuais problemas que poderiam representar vícios no processo de aprovação. Ademais, no processo de análise foram identificados inquéritos investigatórios conduzidos pelo Ministério Público local onde foram investigados fatos relacionados com as obras realizadas no Empreendimento, em especial do ponto de vista ambiental. Tal risco fica mitigado, no entanto, uma vez que, em relação aos inquéritos todos foram analisados no processo de auditoria e encontram-se superados com a celebração Termos de Ajuste de Conduta (TAC) ou Termos de Compromisso. Além disso, na análise das certidões da Devedora não foram identificadas ações judiciais movidas pelas entidades do poder público que seriam responsáveis por fiscalizar e aprovar o Empreendimento e/ou acompanhar as obrigações da Devedora nos citados inquéritos, o que indica que nenhum questionamento do processo de aprovação e/ou descumprimento de obrigações assumidas nos Termos de Ajuste de Conduta (TAC) ou Termos de Compromisso foi de fato apurado.

Riscos Relativos à cobrança dos Créditos Fiduciário: Administração da carteira de recebíveis é feita diretamente pela Devedora, que efetua a emissão de boletos para que os Créditos Fiduciários sejam pagos na Conta Centralizadora. Desta forma, qualquer atraso por parte da Devedora em enviar os boletos aos Compradores, assim como qualquer erro de cadastramentos dos boletos poderá implicar em atrasos no recebimento dos Créditos Fiduciários resultando em prejuízos para os Titulares de CRI. Tais prejuízos serão de exclusiva responsabilidade da Devedora, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os

recursos não pagos, pelos Compradores, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários CCB na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: Atualmente, 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. Dessa forma, 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 curva de amortização dos CRI. Ademais, por se tratar a presente emissão dos CRI de uma Oferta realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

Risco de Desapropriação do Imóvel: O Empreendimento poderá ser desapropriado, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar da Hipoteca tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente os Créditos Fiduciários e, conseqüentemente, o fluxo de garantias dos CRI.

Risco de Crédito dos Compradores: Os Titulares dos CRI correm, em função da indústria da incorporação imobiliária e do regime fiduciário ora instituído, o risco de crédito dos Compradores que poderá afetar os pagamentos dos CRI, consubstanciado nas possibilidades de os Compradores deixarem de arcar com as obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Compra e Venda. Uma vez que a emissão é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Fiduciários do patrimônio da Emissora, uma das garantias da Emissora para honrar as obrigações dos CRI serão os Créditos Fiduciários, os quais poderão não ser suficientes.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB pela Devedora; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários CCB e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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 de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados e que tem por diretrizes 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 estresse, poderá haver perdas por

parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária 1: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Empreendimento objeto da Hipoteca, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária 2: a garantia oriunda da Hipoteca por si só poderá não ser suficiente para cobrir o valor total da Emissão, pelo fato das Unidades Autônomas objeto da Hipoteca serem as mesmas que foram ou serão alienadas aos Compradores nos Contratos de Compra e Venda. Conforme os Compradores quitem os Créditos Fiduciários oriundos de seus respectivos Contratos de Compra e Venda, a Emissora deverá outorgar a baixa da Hipoteca em relação àquela Unidade Autônoma, o que poderá reduzir a Hipoteca.

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária 3: a garantia oriunda da Hipoteca por si só poderá não ser suficiente para cobrir o valor total da Emissão. O Imóvel onde se situa o Empreendimento foi avaliado no valor total para liquidação forçada em 131.477.000,00 (cento e trinta e um milhões quatrocentos e setenta e sete mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela **Dexter Engenharia Ltda.**, com sede na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 828, 11º andar Cj. 112, São Paulo -SP, inscrita sob o CNPJ nº 67.566.711/0001-07. Não obstante, tal valor não reflete a situação vigente do Imóvel, pois foi considerada, para fins da avaliação, a projeção do valor do Imóvel após a conclusão de todas as obras do Empreendimento. Tal risco fica mitigado uma vez que toda liberação do Valor da Cessão à Devedora ocorrerá conforme medições da evolução da obra do Empreendimento, de sorte que a cada liberação, as obras correspondentes feitas no Empreendimento com os recursos captados na Emissão agregarão valor à Garantia de Hipoteca, de sorte que ao final da obra apenas a primeira fase do Empreendimento,

objeto da presente Operação, atingirá o valor de R\$ 45.994.000,00 (quarenta e cinco milhões novecentos e noventa e quatro mil reais).

Risco de Insuficiência da Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas: a garantia oriunda da Alienação Fiduciária de Quotas, por si só, poderá não ser suficiente para cobrir o valor total da Emissão.

Risco de Insuficiência da Garantia da Cessão Fiduciária de Créditos: a garantia oriunda da Cessão Fiduciária de Créditos, por si só, poderá não ser suficiente para cobrir o valor total da Emissão.

Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco de pré-pagamento: Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá ser inferior ao previsto originalmente. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Credores Privilegiados: A Medida Provisória n. 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu art. 76, 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”. Acrescenta o parágrafo único daquele artigo 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 CCB e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades 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 CCB, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários CCB não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados a Emissora: A Emissora possui registro de companhia aberta e sua atuação como securitizadora de emissões dos CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto a CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a companhia não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões.

Risco relacionado a originação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI. Caso a companhia não

consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição dos CRI venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão dos CRI e a aquisição de direitos creditórios do agronegócio por meio de emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários CCB. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente em relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, considerando ainda que a Emissão não conta com garantia flutuante da Emissora.

Risco da Capacidade da Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender exclusivamente do pagamento pelos Compradores e Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI CCB, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão CCB. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento integral, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como dos Compradores dos Créditos Fiduciários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado. 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 do crédito imobiliário e/ou execução das garantias, 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 dos CRI.

Risco de não Constituição de Garantias: A garantia dos CRI de Hipoteca ainda não se encontra constituída até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que o seu instrumento ainda não foi registrado, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição dessa garantia, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Risco da necessidade de Aporte dos Titulares dos CRI para a constituição das Garantias: Existe a previsão, nos Documentos da Operação, de que, caso a Devedora não efetue o registro da Hipoteca, a Securitizadora poderá proceder ao registro utilizando os recursos disponíveis na Reserva de Contingência. Caso não haja recursos, por qualquer motivo, ou a Securitizadora esteja impossibilitada de utilizar os recursos lá depositados, existe a chance dos Titulares dos CRI precisarem fazer aportes ao Patrimônio Separado para fazer jus à referidos registros;

Risco de não Constituição da Reserva de Contingência, de Reserva de Liquidez e da Reserva de Obras: As garantias de Reserva de Contingência, da Reserva de Liquidez e da Reserva de Obras previstas no Contrato de Cessão CCB dependem da retenção, pela Emissora, do Valor da Cessão que será pago à Devedora. Qualquer impedimento e/ou impossibilidade de retenção desses valores importará em riscos para a constituição da Reserva de Contingência, da Reserva de Liquidez e da Reserva de Obras.

Risco de não Constituição da Cessão Fiduciária sobre créditos futuros: A garantia fiduciária constituída sobre os Créditos Fiduciários prevista no Contrato de Cessão Fiduciária depende, em parte, da efetiva venda, pela Devedora, de Unidades Autônomas. Caso novas vendas não

ocorram, esses Créditos Fiduciários não existirão, importando em riscos para a efetividade dessa garantia.

Risco de decisões do Poder Judiciário brasileiro: As garantias dos CRI podem vir a ser impactadas negativamente por decisões do Poder Judiciário brasileiro, tais como a Súmula 308 do STJ. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco de inexistência de mecanismos de dissidência para voto de minoritários: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de

mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

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

Riscos Relativos à performance da Devedora 1: O Empreendimento ainda não foi entregue pela Devedora aos Compradores e está pendente o Certificado de Conclusão de Obras a serem emitidos pela Prefeitura local, documento este que formaliza a conclusão das obrigações da Devedora na qualidade de empreendedora imobiliária. Caso a Devedora descumpra qualquer das obrigações relativas à construção do Empreendimento, assumidas perante a Prefeitura local, o Empreendimento poderá atrasar para ser regularizado e entregue aos Compradores. Tal fato poderá impactar os Créditos Fiduciários uma vez que os Compradores de Unidades Autônomas que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Fiduciários;

Riscos Relativos à performance da Devedora 2: O alvará de obras do Empreendimento terá seu prazo de validade expirado em pouco tempo após a Emissão de CRI, sendo obrigação da Devedora obter sua renovação. Caso a Devedora descumpra qualquer das obrigações relativas à renovação do alvará de obras, as obras do Empreendimento poderão ser paralisadas. Tal fato poderá impactar os Créditos Fiduciários uma vez que os Compradores de Unidades Autônomas

que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Fiduciários;

Demais Riscos: 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.

ANEXO III

ao Termo de Securitização de Créditos da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

NÚM	Data	AMORTIZAÇÃO	JUROS	SALDO DEVEDOR	% Amortização
1	30/06/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
2	31/07/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
3	31/08/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
4	30/09/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
5	31/10/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
6	30/11/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
7	31/12/21	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
8	31/01/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
9	28/02/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
10	31/03/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
11	30/04/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
12	31/05/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
13	30/06/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
14	31/07/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
15	31/08/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
16	30/09/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
17	31/10/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
18	30/11/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
19	31/12/22	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
20	31/01/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
21	28/02/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
22	31/03/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
23	30/04/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
24	31/05/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
25	30/06/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
26	31/07/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
27	31/08/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%

28	30/09/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
29	31/10/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
30	30/11/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
31	31/12/23	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
32	31/01/24	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
33	29/02/24	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
34	31/03/24	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
35	30/04/24	0,00	135.575,00	17.000.000,00	0,0000%
36	31/05/24	17.000.000,00	135.575,00	0,00	100,0000%

ANEXO IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Declarações relativas à Emissão de CRI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série de sua 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada pela Emissora conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários CCB da Emissão.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, bem como o previsto no artigo 5 da Resolução nº 17/2021 da Comissão de Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Emissora e com 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 que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários CCB e a Emissão.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o regime de melhores esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores imobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários CCB e a Emissão.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Instituição Custodiante”, para fins de atendimento ao previsto no artigo 23, parágrafo 1º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI relativa à emissão da CCI CCB nº FPPONTA- CCI 2505/21, declara, para todos os fins e efeitos que a CCI CCB encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, CEP 20.040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, (“Emissora” e “CRI”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI CCB por meio do Termo de Securitização da Emissão, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI CCB e os Créditos Imobiliários CCB que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI CCB, por meio da qual a CCI CCB foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário” da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, (“Emissora” e “CRI”, respectivamente), declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, 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 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2021

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.