



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 27ª SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO, DA**

**REIT SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ/ME nº 13.349.677/0001-81

Celebrado entre

**REIT SECURITIZADORA S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 27ª SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A.

## SEÇÃO I – PARTES

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

**REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social; e

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social;

Resolvem firmar o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.”*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução CVM 60, a Instrução CVM 476 e a Instrução CVM 414 e a Medida Provisória 1.103, conforme os termos e condições a seguir descritos:

## SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB, observado o disposto na Cláusula 17.8.

<u>“Afiliadas”:</u>	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelas Avalistas, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou das Avalistas;
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A <b>H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão da SPE Itaboraí, pelos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

<p><u>"Amortização Antecipada dos CRI":</u></p>	<p>É a amortização antecipada parcial dos CRI nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória CCB e Amortização Antecipada Facultativa CCB parcial;</p>
<p><u>"Amortização Antecipada Compulsória CCB":</u></p>	<p>Durante o Período de Carência, a Devedora deverá realizar, mensalmente, após o cumprimento das Obrigações Garantidas, com os recursos depositados na Conta Centralizadora decorrentes da Cessão Fiduciária e da Cessão Fiduciária Ventura (se houver), a amortização antecipada compulsória da totalidade ou de parte do saldo devedor da CCB;</p>
<p><u>"Amortização Antecipada Facultativa CCB":</u></p>	<p>A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá realizar, com recursos próprios, a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, da CCB;</p>
<p><u>"ANBIMA":</u></p>	<p>a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, Conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>
<p><u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u></p>	<p>Os recursos existentes na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nas seguintes aplicações financeiras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;</li> <li>(ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha, em ambos os casos com liquidez diária; e;</li> <li>(iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras;</li> </ul>
<p><u>"Assembleia Especial de Investidores" ou "Assembleia":</u></p>	<p>A assembleia geral dos Titulares dos CRI, cujas matérias e ordem de convocação estão previstas no Termo de Securitização;</p>
<p><u>"Atualização Monetária":</u></p>	<p>A variação positiva do IPCA/IBGE, calculada na forma da Cláusula 4.1. abaixo;</p>
<p><u>"Aval":</u></p>	<p>A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da Cláusula 5.1. da CCB;</p>

" <u>Avalistas</u> ":	A H&FC e a PRLT01, quando mencionados em conjunto;
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CCB</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº FP - 1904/22, no valor de até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais), emitida pela Devedora em 20 de abril de 2022, em favor da Cedente;
" <u>CCI</u> ":	É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, e da Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB;
" <u>Cessão de Créditos</u> ":	A cessão definitiva e onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários vinculados à CCB, nos termos do Contrato de Cessão CCB;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	A garantia real de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>Cessão Fiduciária Ventura</u> ":	É a garantia real de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários Ventura, a ser constituída, após a obtenção da Licença de Obra, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura;
" <u>Cedente</u> ":	A <b>FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA</b> , companhia hipotecária, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

" <u>CNPJ/ME</u> ":	O Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Código Penal</u> ":	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Compradores</u> ":	Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários e/ou dos Créditos Fiduciários Ventura, conforme o caso, adquirentes dos Lotes e/ou das Unidades, nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
" <u>Compradores Ventura</u> ":	Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários Ventura, adquirentes das Unidades, nos termos dos Contratos de Compra e Venda Ventura;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	<p>As condições precedentes descritas na CCB e no Contrato de Cessão CCB, e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados à Devedora, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão CCB e na CCB. Nesse sentido, as condições precedentes são as seguintes:</p> <p>(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;</p> <p>(ii) constituição da Hipoteca Vert e prenotação para registro da referida Escritura de Hipoteca Vert, no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deverá ser requerida em até 15 (quinze) dias contados da presente data. O registro da Escritura de Hipoteca Vert deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta), a critério da Securitizadora, contados da prenotação;</p>

	<p>(iii) apresentação do comprovante da prenotação para registro do Contrato de Cessão CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os Cartórios de Registros de Títulos e Documentos competentes, sendo que as prenotações deverão ser requeridas em até 15 (quinze) dias contados da presente data. O registro dos referidos contratos deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) contados da data de assinatura deste Termo de Securitização;</p> <p>(iv) registro deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;</p> <p>(v) conclusão do processo de <i>due diligence</i> da Devedora, das Avalistas, da SPE Guandu Mirim, da SPE Itaboraí, da SPE Maricá, dos Empreendimentos Imobiliários e dos Empreendimentos Garantidores (excetuado o Empreendimento Ventura e o Empreendimento Novo Recreio), bem como recebimento da <i>legal opinion</i> em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder;</p> <p>(vi) subscrição e integralização dos CRI necessários para a liberação da primeira parcela de recursos; e</p> <p>(vii) conclusão do processo de <i>due diligence</i> da carteira de recebíveis pelo Servicer em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder;</p>
<p><u>“Condições Precedentes Adicionais”:</u></p>	<p>As condições precedentes descritas na CCB e no Contrato de Cessão CCB, e que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a integralização dos CRI, destinados ao Empreendimento Ventura, sendo certo que os recursos da integralização serão disponibilizados à Devedora, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão CCB e na CCB. Nesse sentido, as condições precedentes adicionais são as seguintes:</p> <p>(i) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes;</p> <p>(ii) manutenção das declarações dadas nos Documentos da Operação pela Devedora e pelas Avalistas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;</p> <p>(iii) inexistência de inadimplemento por parte da Devedora</p>

	<p>no cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;</p> <p>(iv) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na CCB, comprovada mediante declaração da Devedora;</p> <p>(v) subscrição e integralização dos CRI suficientes para a liberação prevista na Cláusula 8.1.3.1. da CCB;</p> <p>(vi) apresentação da Licença de Obra;</p> <p>(vii) a celebração e perfeita formalização da Escritura de Hipoteca Ventura e do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;</p> <p>(viii) registro da Hipoteca Ventura, o que deve ocorrer com o registro da Escritura de Hipoteca Ventura, no Cartório de Registro de Imóveis competente;</p> <p>(ix) registro da Cessão Fiduciária Ventura, o que deve ocorrer através do registro do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;</p> <p>(x) cumprimento da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária Ventura, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura; e</p> <p>(xi) conclusão do procedimento de auditoria legal do Empreendimento Ventura e da PRLT 2 de forma satisfatória para a Securitizadora;</p>
<p><u>"Conta Centralizadora":</u></p>	<p>A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), agência 6014, conta 33516-7, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá o pagamento dos Créditos Imobiliários e concentrará todos os recursos dos Créditos Fiduciários e dos Créditos Fiduciários Ventura, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Securitizadora para as atividades ora descritas vinculadas à Emissão, desde que aditado o Termo</p>

	de Securitização para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta;
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u> :	A conta corrente de livre movimentação, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), agência 4539, conta 31559-0, de titularidade da Devedora;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre os Sócios, a Securitizadora e a SPE Itaboraí, nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE Itaboraí;
<u>"Contrato de Cessão CCB"</u> :	o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data entre a Cedente na qualidade de cedente, a Securitizadora na qualidade de cessionária, a Devedora na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários e anuente, e as Avalistas na qualidade de garantidoras, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária"</u> :	o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data entre a SPE Guandu Mirim, a SPE Itaboraí e a SPE Maricá, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária, conforme o caso, dos Créditos Fiduciários;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária Ventura"</u> :	É o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado pela PRLT 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora na qualidade de fiduciária e a Emitente na qualidade de interveniente anuente, após a obtenção da Licença de Obra, tendo por objeto a promessa de cessão fiduciária, dos Créditos Fiduciários Ventura;
<u>"Contrato de Distribuição"</u> :	o " <i>Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colação, em Regime de Melhores Esforços, da 27ª Série da 2ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.</i> ", celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder;



"Contrato de Servicing":	O "Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária" celebrado entre a Securitizadora, o Servicer e a Devedora;
"Contratos de Compra e Venda Morada do Bosque":	Os compromissos de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda dos Lotes indicados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados entre os Compradores e a SPE Guandu Mirim que dão origem aos Créditos Fiduciários Morada do Bosque;
"Contratos de Compra e Venda Solaris":	Os compromissos de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda dos Lotes indicados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrados entre os Compradores e a SPE Maricá que dão origem aos Créditos Fiduciários Solaris;
"Contratos de Compra e Venda Ventura":	Os compromissos de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda da totalidade das Unidades do Empreendimento Ventura, a ser celebrados entre os Compradores Ventura e a PRLT 2 que darão origem aos Créditos Fiduciários Ventura;
"Contratos de Compra e Venda Vert":	Os compromissos de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda das Unidades indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem celebrados entre os Compradores e a SPE Itaboraí que dão origem aos Créditos Fiduciários Vert;
"Contratos de Compra e Venda":	Os Contratos de Compra e Venda Morada do Bosque, os Contratos de Compra e Venda Solaris, os Contratos de Compra e Venda Vert e os Contratos de Compra e Venda Ventura, quando mencionados em conjunto;
"Coordenador Líder":	A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13;
"Créditos Imobiliários":	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, devidamente descritos no Anexo II, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade

	<p>dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas CCB;</p>
<p><u>"Créditos Fiduciários Morada do Bosque":</u></p>	<p>Todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda Morada do Bosque, devidos pelos Compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, 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;</p>
<p><u>"Créditos Fiduciários Solaris":</u></p>	<p>Todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda Solaris, devidos pelos Compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, 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;</p>
<p><u>"Créditos Fiduciários Ventura":</u></p>	<p>Significam todos os créditos imobiliários futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda Ventura, devidos pelos Compradores Ventura, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, 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;</p>
<p><u>"Créditos Fiduciários Vert":</u></p>	<p>Todos os créditos imobiliários, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Compra e Venda Vert, devidos pelos Compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por</p>

	atraso e demais encargos eventualmente existentes, 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;
" <u>Créditos Fiduciários</u> ":	Os Créditos Fiduciários Morada do Bosque, os Créditos Fiduciários Solaris e os Créditos Fiduciários Vert, quando mencionados em conjunto;
" <u>CPF/ME</u> ":	O Cadastro Nacional das Pessoas Físicas, do Ministério da Economia;
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora e (v) de Titulares dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável;
" <u>CRI</u> ":	Os CRI da 27ª Série, da 2ª Emissão, da Securitizadora;
" <u>CSSL</u> ":	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	O dia 20 (vinte) de cada mês, podendo, alternativamente, serem adotadas as datas contidas no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	20 de abril de 2022;
" <u>Data da Primeira</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;

<u>Integralização</u> ”:	
” <u>Data de Pagamento</u> ”:	Conforme disposto no Anexo I;
” <u>Data de Vencimento</u> ”:	20 de abril de 2032;
” <u>Decreto nº 10.278/20</u> ”:	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
” <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
” <u>Decreto nº 7.487/11</u> ”:	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
” <u>Decreto nº 8.426/15</u> ”:	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
” <u>Decreto-Lei nº 2.394/87</u> ”:	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
” <u>Despesas Flat</u> ”:	Os encargos, despesas e tarifas mencionados nos itens 7 e 8 do <i>”Quadro II – Características da Operação”</i> da CCB, e as Despesas Iniciais;
” <u>Despesas Iniciais</u> ”:	As despesas listadas no Anexo III-A as quais incluem, sem limitação, os custos para registro perante a B3, emissão, custódia e registro da CCI, honorários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, honorários de assessoria legal, taxa de estruturação, remuneração do Coordenador Líder, e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, dentre outras;
” <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	Todas as despesas relacionadas e/ou decorrentes da CCB, assim como as decorrentes da emissão da CCI e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração dos prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, a remuneração da Securitizadora, as despesas bancárias, se for o caso, os emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, se for necessário, e demais despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme listadas nos Anexo III-B deste Termo, assim como quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que a Cedente ou a Emissora tiver que incorrer para a cobrança e/ou segurança do seu crédito, bem como quaisquer outros ônus e encargos que venham a ser suportados pela Cedente ou pela Emissora relacionados e/ou decorrentes da CCB;
” <u>Despesas da Operação</u> ”:	As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes, quando

	mencionadas em conjunto;
<u>"Destinação de Recursos":</u>	<p>Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados integralmente para: <b>(i)</b> o custeio das despesas de construção e desenvolvimento do Empreendimento Ventura, através da PRLT 2, observado o cronograma de destinação de recursos do Anexo X-B; <b>(ii)</b> o reembolso das despesas atinentes à aquisição das unidades autônomas do Empreendimento Novo Recreio, descritas no Anexo X-C, incorridas pela SPE Santíssimo; <b>(iii)</b> o reembolso dos custos incorridos, pela SPE Itaboraí, no desenvolvimento dos Empreendimentos Vert, descritos no Anexo X-D; e <b>(iv)</b> o reembolso dos custos incorridos, pela PRLT 2, na aquisição dos imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Ventura, conforme descritos no Anexo X-E.</p> <p>A relação exaustiva dos imóveis para os quais serão destinados os recursos oriundos da Emissão encontra-se descrita no Anexo X-A deste Termo;</p>
<u>"Devedora":</u>	<p>A <b>H&amp;BC – PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Setor B, Sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.190.566/0001-87, e holding titular de participação societária nas sociedades SPE Guandu Mirim, SPE Itaboraí, SPE Maricá e SPE Santíssimo;</p>
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	<p>É (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo;</p>
<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	<p>São os documentos contábeis, contratos, escrituras, pedidos de compra, recibos, e notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, celebrados ou emitidos pela SPE Itaboraí, pela PRLT 2 e pela SPE Santíssimo, relacionados aos Empreendimentos Vert, ao Empreendimento Ventura e ao</p>

	Empreendimento Novo Recreio, e ainda comprovantes de pagamentos e demais documentos que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento e verificação da efetiva utilização dos recursos oriundos da CCB;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:  (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão CCB; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Escritura de Hipoteca Vert; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Contrato de Servicing; e (x) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;
<u>"Emissão":</u>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A <b>REIT SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento Morada do Bosque":</u>	O empreendimento denominado " <i>Morada do Bosque</i> ", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/79, nos imóveis objeto das matrículas nº 51.582 e 51.592, ambas do 4º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ;
<u>"Empreendimento Novo Recreio":</u>	O empreendimento denominado " <i>Condomínio Novo Recreio</i> ", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 283.958 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro;
<u>"Empreendimento Solaris":</u>	O empreendimento denominado " <i>Condomínio Solaris Residencial Clube</i> ", localizado na Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº

	95.384 do 2º Registro Geral de Imóveis de Maricá/RJ;
" <u>Empreendimento Ventura</u> ":	O empreendimento denominado " <i>Ventura Condomínio Boutique</i> ", localizado na Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliárias, nos termos da Lei nº 4.591/64, nos imóveis objeto das matrículas nºs nos imóveis objeto das matrículas nºs 114.857; 114.858; 114.859; 114.860; 114.861; 114.862; 114.863; 114.864; 114.865; 114.868; 114.869; 114.870; 114.871; 114.872; 114.873; 114.874; 114.875; 114.876; e 114.877, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maricá/RJ;
" <u>Empreendimento Vert Fase 1</u> ":	O empreendimento denominado " <i>Condomínio Vert Residencial Clube I</i> ", localizado na Cidade de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 42.424 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ;
" <u>Empreendimento Vert Fase 2</u> ":	O empreendimento denominado " <i>Condomínio Vert Residencial Clube II</i> ", localizado na Cidade de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 42.419 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ;
" <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ":	O Empreendimento Novo Recreio, o Empreendimento Ventura e os Empreendimentos Vert, quando mencionados em conjunto;
" <u>Empreendimentos Garantidores</u> ":	O Empreendimento Morada do Bosque, o Empreendimento Solaris, os Empreendimentos Vert e o Empreendimento Ventura (caso a cessão fiduciária seja constituída sobre as unidades/lotes do referido empreendimento), quando mencionados em conjunto;
" <u>Empreendimentos Vert</u> ":	Os Empreendimentos Vert Fase 1 e os Empreendimentos Vert Fase 2, quando mencionados em conjunto;
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	Os encargos devidos pela Devedora, forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na CCB e neste instrumento. Esses encargos serão aplicáveis pelo período

	<p>que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito;</p>
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante e a Devedora na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a emissão da CCI;
<u>"Escriturador"</u> :	A Itaú Corretora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>"Escritura de Hipoteca Vert"</u> :	A " <i>Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária</i> ", lavrada no cartório do 15º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, celebrada entre a SPE Itaboraí e a Securitizadora, tendo por objeto a constituição da hipoteca de 2º (segundo) grau sobre os imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Vert;
<u>"Escritura de Hipoteca Ventura"</u> :	Significa a " <i>Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária</i> ", a ser celebrado entre a PRLT 2 e a Securitizadora, após a obtenção de todas as licenças necessárias para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Ventura, tendo por objeto a constituição da hipoteca de 1º (primeiro) grau dos imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Ventura;
<u>"Fee de Reestruturação"</u> :	O valor devido à Emissora nas hipóteses de reestruturação dos CRI, nos termos da Cláusula 13.5.1.;



" <u>Financiamento Imobiliário</u> ":	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB;
" <u>Fundo de Liquidez</u> ":	O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula 5.2. da CCB na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios;
" <u>Fundo de Contingência</u> ":	O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula 5.3. da CCB na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de eventuais despesas, incluindo mas não se limitando a despesas com (i) a realização de Assembleia Especial de Investidores; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação; (iii) contratação de quaisquer prestadores de serviços após a Data de Emissão; e (iv) a defesa dos interesses dos Titulares de CRI e da Securitizadora no âmbito da Emissão;
" <u>Garantias</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) o Aval;</li> <li>(ii) a Alienação Fiduciária de Quotas;</li> <li>(iii) a Hipoteca Vert;</li> <li>(iv) a Cessão Fiduciária; e</li> <li>(v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
" <u>Garantias Adicionais</u> ":	Significam, em conjunto (i) a Hipoteca Ventura; e (ii) a Cessão Fiduciária Ventura, a serem constituídas nos termos da Cláusula 5.5. da CCB;
" <u>H&amp;FC</u> ":	A <b>H&amp;FC – PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Setor B, Sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.190.568/0001-76;
" <u>Hipoteca Vert</u> ":	A garantia real imobiliária, na modalidade de hipoteca, a ser constituída sob os imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Vert, nos termos da Escritura de Hipoteca Vert;
" <u>Hipoteca Ventura</u> ":	A garantia real imobiliária que será constituída nos termos da

	Escritura de Hipoteca Ventura;
" <u>IBGE</u> ":	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, revogada pela Resolução CVM 60, a partir do dia 02 de maio de 2022 (inclusive);
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
" <u>Instrução CVM 480</u> ":	A Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009;
" <u>Instrução CVM 600</u> ":	A Instrução CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018;
" <u>Instrução CVM 625</u> ":	A Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades

	abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IPC-FIPE</u> ":	O Índice de Preços do Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
" <u>IOF</u> ":	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> ":	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza;
" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> ":	Os juros remuneratórios incidentes sobre os CRI, descritos no item 8 das tabelas da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta;
" <u>Lei nº 4.591/64</u> ":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme posteriormente alterada;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;

" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
" <u>Lei nº 11.101/05</u> ":	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme posteriormente alterada;
" <u>Lei nº 13.465/17</u> ":	A Lei nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017, conforme posteriormente alterada;
" <u>Lei nº 13.874/19</u> ":	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme posteriormente alterada;
" <u>Licença de Obra</u> ":	A licença de obra, necessária para o início da construção e desenvolvimento do Empreendimento Ventura a ser obtida pela PRLT 02;
" <u>Lotes</u> ":	Os lotes mencionados nos Anexos V e VI do Contrato de Cessão Fiduciária, de propriedade da SPE Maricá e da SPE Guandu Mirim;
" <u>MDA</u> "	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medida Provisória 2.200-2</u> ":	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001;
" <u>Medida Provisória 2158-35</u> ":	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
" <u>Medida Provisória 983</u> ":	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020;
" <u>Medida Provisória 1.103</u> ":	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelas Avalistas por força da CCB e do Contrato de Cessão CCB e suas posteriores alterações, e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelas Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas</li> </ul>

	<p>judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</p> <p>(ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização, incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) qualquer outro montante devido pela Devedora;</p> <p>(v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e</p> <p>(vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários, com as Garantias e/ou com as Garantias Adicionais;</p>
<u>"Oferta":</u>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto;
<u>"Ônus Vigente":</u>	A cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários Morada do Bosque e dos Créditos Fiduciários Solaris, presentes e futuros e a alienação fiduciária das Quotas, ambas constituídas para garantir as obrigações assumidas pela SPE Itaboraí no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., emitidos em 23 de novembro de 2020, por meio da celebração do <i>"Termo de Securitização de Créditos da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A."</i> ;
<u>"Operação":</u>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<u>"Ordem de Prioridade de</u>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula

<u>Pagamentos</u> ”:	Sexta;
” <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Emissora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 da Medida Provisória 1.103, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, será composto pelos:  (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Garantias Adicionais; (iv) Conta Centralizadora; e (v) quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o montante do Fundo de Liquidez, do Fundo de Contingência e das Aplicações Financeiras Permitidas;
” <u>Período de Carência</u> ”:	18 (dezoito) meses contados da Data da Emissão;
” <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
” <u>PMT</u> ”:	A parcela de pagamento dos Juros Remuneratórios, na respectiva data de pagamento, conforme prevista no Anexo I do presente Termo de Securitização;
” <u>Prazo de Colocação dos CRI</u> ”:	O prazo de colocação dos CRI será de até 06 (seis) meses contados de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação dos CRI, a Emissora deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476;
” <u>Preço da Cessão</u> ”:	O valor do Financiamento Imobiliário, a ser pago pela Emissora à Devedora nas devidas proporções previstas na CCB, em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão CCB, a ser pago nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão CCB;
” <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização dos CRI; ou (ii)

	ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios para os CRI integralizados após a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
"Prêmio":	O prêmio equivalente a 2% (dois por cento), que incidirá sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB, devido pela Emitente em caso de Amortização Antecipada Facultativa CCB, nos termos da Cláusula 1.5.1. da CCB;
"PRLT01":	A <b>PRLT01 PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Sala 607B, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.515.692/0001-92.
"PRLT02":	A <b>PRLT 2 MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Sala 607 B, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.616.945/0001-78;
"Quotas":	A totalidade das quotas de emissão do capital social da SPE Itaboraí, as quais são de titularidade dos Sócios, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, ainda, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela SPE Itaboraí aos respectivos Sócios;
"Razão de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. abaixo;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Cessão CCB, das

	Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Medida Provisória 1.103, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI;
" <u>Relatório Semestral</u> ":	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo IX da CCB;
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ":	O resgate antecipado integral dos CRI nas hipóteses de vencimento antecipado da CCB, da Amortização Antecipada Facultativa CCB total, da Amortização Antecipada Compulsória CCB total;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. Referida resolução entra em vigor no dia 02 de maio de 2022 e revoga, dentre outras instruções, a Instrução CVM 414, a Instrução CVM 600 e determinados incisos e anexos da Instrução CVM 480, incluindo o Anexo 32-II;
" <u>Resolução CMN 4.373</u> ":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;
" <u>Servicer</u> ":	É a <b>ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46;
" <u>Sociedades Investidas</u> ":	A SPE Guandu Mirim, a SPE Itaboraí, a SPE Maricá e a SPE Santíssimo, quando mencionadas em conjunto;
" <u>Sócios</u> ":	A Devedora e a H&FC, quando mencionadas em conjunto;
" <u>SPE Guadu Mirim</u> ":	A <b>SPE GUANDU MIRIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Júlio de Sá Bierrenbach Alm, nº 65, Bloco 001, Sala 0703, Jacarepagua, CEP



	22.775-028, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.753.678/0001-85, sociedade investida da Devedora;
"SPE Itaboraí":	A <b>SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Sala 607 B, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.068.862/0001-23, sociedade investida da Devedora;
"SPE Maricá":	A <b>SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Sala 607 B, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.068.573/0001-24, sociedade investida da Devedora;
"SPE Santíssimo":	A <b>SANTÍSSIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, Bloco 2, Sala 607 B, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.992.331/0001-58, sociedade investida Devedora;
"Taxa Substitutiva":	O novo parâmetro de Atualização Monetária, a ser aplicado na indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE e do IPC-FIPE por mais de 20 (vinte) Dias Úteis, conforme cláusula 4.2;
"Termo de Securitização" ou "Termo":	Este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.</i> ", celebrado nesta data pelas Partes;
"Titulares dos CRI" ou "Investidores":	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI;
"Tranche":	A tranche de liberação de recursos à Devedora, por meio de pagamento do Preço da Cessão, observadas as regras dispostas neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão CCB e na CCB;
"Unidades":	As unidades autônomas mencionadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, de propriedade da SPE Itaboraí;

" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, nos termos do item 5 das tabelas da Cláusula 3.1., na Data da Primeira Integralização;
" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ":	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, acrescido da Atualização Monetária;
" <u>Vencimento Antecipado</u> ":	A obrigação da Devedora de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor da CCB, acrescidos dos juros, multa e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas na CCB, em especial na Cláusula Sexta.

### SEÇÃO III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

**1.1.** Aprovação Societária: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas em Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 18 de Abril de 2022, aguardando registro na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, conforme autorizada na forma do artigo 23 do estatuto social da Emissora.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

**2.2.** Valor Nominal: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, no valor de R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais) na Data de Emissão.

**2.2.1.** Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.2.3.** O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**2.3. Características dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

- (i)** Devedora: H&BC – Empreendimentos e Participações Ltda. (acima qualificada);
- (ii)** Valor Nominal: até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais); e
- (iii)** Vencimento: 20 de abril de 2032.

**2.4. Pagamentos dos Créditos Imobiliários:** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.4.1.** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

**2.5. Titularidade:** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão CCB, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6. Liberação dos Recursos:** Após cumpridas todas as Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais, conforme aplicável, o pagamento das Despesas Flat, a constituição do Fundo de Liquidez e a constituição do Fundo de Contingência, os recursos captados serão liberados à

Devedora da seguinte forma:

**2.6.1. Empreendimento Novo Recreio:** R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será destinado ao reembolso das despesas do Empreendimento Novo Recreio, e será liberado, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme a integralização dos CRI.

**2.6.2. Empreendimentos Vert:** R\$ 4.915.507,52 (quatro milhões, novecentos e quinze mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e dois centavos) será destinado ao reembolso das despesas dos Empreendimentos Vert, e será liberado da seguinte forma:

- (i) parte do Valor do Crédito (conforme definido na CCB), destinado aos Empreendimentos Vert será liberado após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme a integralização dos CRI;
- (ii) o saldo remanescente do Valor do Crédito (conforme definido na CCB) destinado aos Empreendimentos Vert, não liberado nos termos do item "i" acima, será liberado em até 03 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação do habite-se dos Empreendimentos Vert à Securitizadora.

**2.6.3. Empreendimento Ventura:** R\$ 1.823.292,48 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e oito centavos) será destinado ao reembolso dos custos incorridos, pela PRLT 2, na aquisição dos imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Ventura e será liberado, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme a integralização dos CRI.

**2.6.3.1.** Adicionalmente, R\$ 15.336.200,00 (quinze milhões, trezentos e trinta e seis mil e duzentos reais) será destinado ao custeio das despesas de construção e desenvolvimento do Empreendimento Ventura, e será liberado, nos termos estabelecidos na CCB, após a integralização, de determinadas quantidades de CRI, que está condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes Adicionais.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e os Fatores de Risco estão dispostos no Anexo XII, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 2ª;
2. Série: 27ª Série;
3. Quantidade de CRI: 33.075 (trinta e três mil e setenta e cinco);

4. Valor Global da Emissão: até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 120 (cento e vinte) meses;
7. Atualização Monetária: mensalmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano, calculados com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, capitalizados e pagos mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior;
9. Periodicidade de Pagamento da Amortização Ordinária e dos Juros Remuneratórios: de acordo com o Anexo I deste Termo de Securitização;
10. Período de Carência: 18 (dezoito) meses;
11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização;
12. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 20 de abril de 2022;
14. Local de Emissão: Rio de Janeiro/RJ;
15. Local de Pagamento: Nos termos da Cláusula 5.2. abaixo;
16. Data de Vencimento Final: 20 de abril de 2032;
17. Regime Fiduciário: sim;
18. Garantias: (i) o Aval, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, (iv) a Cessão Fiduciária, e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
19. Garantias Adicionais: (i) a Hipoteca Ventura; e (ii) a Cessão Fiduciária Ventura a serem constituídas após a obtenção da Licença de Obra.

**3.2.** Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21,

respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

**3.3. 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 por intermédio do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60 e da Instrução CVM 414; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

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

**3.3.2.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

**3.3.3.** Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

**3.3.4.** O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, e deverá conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

**3.3.5.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

**3.3.6.** Para fins de atender o que prevê a Lei nº 10.931/04, a Resolução CVM 17, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 414 (em vigor até o dia 02 de maio de 2022, exclusive), seguem anexas ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, nos termos do Anexo IV a Anexo IX.

**3.3.7.** Conforme disposto no § 4º, artigo 35, da Resolução CVM 60, o valor da Emissão somente poderá ser aumentado na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para tanto. O aumento do

valor da Emissão ocorrerá após deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, convocada com este propósito, por meio de emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

**3.3.8.** A Oferta será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, sendo certo que poderão ocorrer integralizações após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão.

**3.3.8.1.** Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e no artigo 5-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

**3.4.** Lista de Investidores: O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF/ME ou CNPJ/ME; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

**3.5.** Forma e Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

**3.5.1.** Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

**3.6.** Preço de Integralização: A integralização dos CRI será realizada até o Prazo de Colocação dos CRI, em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da chamada para integralização, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do boletim de subscrição dos CRI e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

**3.7.** Ágio ou Deságio: Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

**3.8.** Prazo de Colocação: A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta deve ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI.

**3.9.** Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão CCB.

**3.10.** Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados, integral e exclusivamente, para atendimento da Destinação de Recursos, nos termos da Cláusula Segunda da CCB e dos Anexos X deste Termo.

**3.10.1.** A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, semestralmente, sempre no último dia dos meses de outubro e abril de cada ano a partir da Data de Emissão, até que comprovada a destinação total dos recursos obtidos por meio da CCB, ("Relatório Semestral"). A Devedora deverá, ainda, encaminhar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por qualquer outro órgão público ou entidade de autorregulamentação, cópia dos Documentos Comprobatórios e/ou de outros documentos comprobatórios que sejam necessários para comprovar a destinação dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

**3.10.2.** Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos da CCB ou da Data de Vencimento dos CRI, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula Segunda da CCB.

**3.10.2.1.** O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no Vencimento Antecipado da CCB, nos termos da Cláusula Sexta da CCB.

**3.10.2.2.** Em caso de resgate antecipado dos CRI decorrente de Vencimento Antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação de Recursos, com relação à verificação definida nesta Cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

**3.10.2.3.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.



**3.10.2.4.** Não obstante ao quanto previsto nesta Cláusula 3.10., a Devedora poderá alterar os percentuais dos recursos obtidos com a presente emissão a serem destinados a cada Empreendimento Imobiliário, precedido de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, sendo certo que tal alteração não depende e não dependerá da anuência dos Titulares dos CRI.

**3.10.3.** As Partes neste ato reconhecem que a Devedora só poderá destinar os recursos oriundos dos Documentos da Operação conforme disposições descritas na Cláusula Segunda da CCB, sendo certo que, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Imobiliários dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e deverá ser procedida de aditamento à CCB, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

#### **CLÁUSULA QUARTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

**4.1.** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice IPCA/IBGE, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, em cada Data de Aniversário, a partir da Data da Primeira Integralização, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$C$  = Fator resultante da variação positiva mensal do IPCA/IBGE calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI<sub>k</sub> = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, para a primeira Data de Aniversário, em 26 de outubro de 2021, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de agosto de 2021.

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do mês anterior ao mês k.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, o que ocorrer por último, sendo "dcp" um número inteiro.

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

Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como "Data de Aniversário" as Datas de Pagamento dispostas no Anexo I.

**4.2.** Aplicação do IPCA/IBGE: A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- (i) caso o número-índice do IPCA/IBGE 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/IBGE, conforme Cláusula 1.1.1. da CCB.
- (ii) no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE 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 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 a Taxa Substitutiva. Para tanto, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação e aprovação pelos Titulares dos CRI do novo parâmetro de atualização monetária;

- (iii) até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a replicação do último IPCA/IBGE 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 Securitizadora quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.
- (iv) caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada no item (ii) acima, a referida assembleia não será mais realizada e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo das obrigações previstas neste Termo de Securitização.

**4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios:** A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos sendo certo que a alteração dos Juros Remuneratórios prevista no item 8 da tabela da Cláusula 3.1. será comunicada à B3 com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde;

$J$  = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vna$  = conforme definido na Cláusula 5.1.;

$Fator\ de\ Juros$  = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

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

onde:

$i$  = conforme o item 8 das tabelas da Cláusula 3.1., acima, informada com 04 (quatro) casas decimais.

$Dcp$  = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo.

Dct = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dct” um número inteiro.

**4.3.1.** A remuneração dos CRI será devida desde a Data da Primeira Integralização e será paga a partir da Data de Pagamento da remuneração dos CRI (inclusive), cujo pagamento será devido em cada uma das Datas de Pagamento relacionadas no Anexo I deste Termo de Securitização, até a data de vencimento final dos CRI (conforme a data estabelecida no item 15 da tabela da Cláusula 3.1.).

**4.3.2.** A alteração das tabelas constantes no Anexo I, referente aos CRI já integralizados poderão ser alteradas única e exclusivamente mediante deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores e por meio de aditamento ao presente instrumento.

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

**5.1.** Amortização Programada dos CRI: Após o Período de Carência, os CRI serão amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Anexo I, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

Onde:

$Am_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vna$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$Tai$  = Taxa de amortização i-ésima, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I.

**5.1.1.** Após cada parcela de amortização, o Valor Nominal Unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

$VNr$  = Valor Nominal Unitário remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vna$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$AM_i$  = valor da  $i$ -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I.

**5.1.2.** Após o pagamento da  $i$ -ésima parcela de amortização,  $VNr$  assume o lugar de  $Vna$  para efeito de continuidade de atualização.

**5.1.3.** Os CRI serão amortizados conforme a tabela de amortização constante do Anexo I.

**5.1.4.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.2.** Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam 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 dos Titulares dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição dos Titulares dos CRI.

**5.3.** Amortização Antecipada e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI, nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória CCB, Amortização Antecipada Facultativa CCB e Vencimento Antecipado da CCB nos termos deste Termo, conforme o caso.

**5.3.1.** Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula 5.3. seguirão o disposto na CCB.

**5.3.2.** Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização antecipada facultativa ou compulsória, total ou parcial, ou liquidação antecipada da CCB, incluindo, mas não apenas os Juros Remuneratórios, os Encargos Moratórios e o Prêmio (se houver), terão a destinação disposta na CCB e, conseqüentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial, acrescida dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste instrumento, do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, conforme aplicável, ao resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

**5.3.3.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

**5.3.4.** Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização antecipada da CCB, os CRI serão antecipadamente amortizados, na mesma proporção da amortização antecipada, e, no caso de liquidação antecipada da CCB, os CRI serão integralmente resgatados.

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

**6.1.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de Amortização Antecipada dos CRI, antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, de Vencimento Antecipado da CCB (e execução das Garantias) ou de Resgate Antecipado dos CRI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) Juros Remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iv) Juros Remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos;
- (v) Composição e recomposição do Fundo de Liquidez;
- (vi) Composição do Fundo de Contingência;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória, durante o Período de Carência, conforme o previsto na CCB;
- (viii) Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI em razão da amortização e/ou liquidação de Créditos Imobiliários; e
- (ix) Devolução de eventuais excedentes à Devedora, mediante depósito na Conta de Livre Movimentação.

**6.1.1.** Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização dos CRI, conforme Anexo I, vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as

seguintes Garantias, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas:

- (i) Aval, nos termos da CCB;
- (ii) Hipoteca Vert, nos termos da Escritura de Hipoteca Vert;
- (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (iv) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

**7.2.** Garantias Adicionais: Após a apresentação da Licença de Obra, pela Emitente à Securitizadora, deverão ser constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes garantias reais adicionais:

- (i) Hipoteca Ventura, nos termos da Escritura de Hipoteca Ventura; e
- (ii) Cessão Fiduciária Ventura, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura.

**7.3.** Fundo de Liquidez: Sem prejuízo das Garantias e das Garantias Adicionais acima especificadas, a Securitizadora irá constituir na Conta Centralizadora, mediante a retenção do valor equivalente a soma da PMT dos 02 (dois) meses imediatamente seguintes, o Fundo de Liquidez, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas. O Fundo de Liquidez será constituído com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora.

**7.3.1.** Caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, seja necessária a utilização dos recursos do Fundo de Liquidez, a Emissora poderá, à seu exclusivo critério, recompor o Fundo de Liquidez utilizando os recursos dos Créditos Fiduciários e/ou dos Créditos Fiduciários Ventura, ou, na inexistência ou insuficiência de tais recursos, notificar à Devedora para que esta efetue o depósito dos valores necessários à recomposição do Fundo de Liquidez, a qual deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis, contados de notificação da Emissora, neste sentido.

**7.3.2.** Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez poderão ser investidos pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**7.3.3.** Caso, quando da liquidação integral da CCB e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Liquidez, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

**7.4.** Fundo de Contingência: A Devedora concorda, ainda, que a Securitizadora constitua na Conta Centralizadora, mediante a retenção do valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), o Fundo de Contingência, que será destinado para fazer jus ao pagamento, incluindo mas não se limitando, das eventuais despesas incorridas pela Emissora para: (i) a realização de Assembleia Especial de Investidores; (ii) os aditamentos aos Documentos da Operação; (iii) a contratação de quaisquer

prestadores de serviços após a emissão da CCB, e ainda para fazer jus a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou da própria Securitizadora. O Fundo de Contingência será constituído com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora.

**7.4.1.** Uma vez que o Fundo de Contingência for integralmente utilizado, este não será passível de recomposição.

**7.4.2.** Os recursos mantidos no Fundo de Contingência poderão ser investidos pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**7.4.3.** Caso, quando da liquidação integral da CCB e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Contingência, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

**7.5.** Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Fiduciários e aos Créditos Fiduciários Ventura (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos de Compra e Venda), recebidos na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência, sejam equivalentes a, pelo menos 110% (cento e dez por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela da CCB, acrescidas das despesas, do mês de apuração.

**7.5.1.** Para o cálculo da Razão de Garantia serão considerados, apenas os Créditos Fiduciários e os Créditos Fiduciários Ventura que preencherem os seguintes requisitos:

- (i) Nenhuma parcela em atraso por mais de 60 (sessenta) dias;
- (ii) Ser oriundo dos Empreendimentos Garantidores;
- (iii) Os Créditos Fiduciários e os Créditos Fiduciários Ventura não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emitente; e
- (v) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos Créditos Fiduciários e/ou dos Créditos Fiduciários Ventura, conforme o caso.

**7.5.2.** Para o cálculo da Razão de Garantia, a Devedora se obriga a encaminhar a Emissora, mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês, a relação dos Lotes/Unidades em estoque com o preço da tabela de vendas vigente. O documento deverá ser assinado pelos respectivos representantes legais da Devedora.



**7.5.3.** A Razão de Garantia será apurada mensalmente, na data constante na CCB e no Contrato de Cessão Fiduciária, pela Emissora. A apuração da Emissora será realizada com base no relatório disponibilizado pelo Servicer e contemplará os recursos que transitaram na Conta Centralizadora, no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao mês de apuração.

**7.5.4.** Na hipótese de o Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração da Razão de Garantia da garantia também sofrerá atraso.

**7.5.5.** Na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia a Devedora deverá reforçar a presente garantia, conforme estabelecido na Cláusula 7.6. abaixo.

**7.6.** Reforço de Garantia: Em caso de desenquadramento da Razão de Garantia, por 3 (três) meses consecutivos ou, ainda, por 3 (três) meses alternados dentro de um mesmo período de 12 (doze) meses, a Devedora se obriga, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, reforçar e/ou complementar a Cessão Fiduciária e a Cessão Fiduciária Ventura, conforme o caso, mediante a cessão fiduciária de novos direitos creditórios, de sua titularidade, até o montante suficiente para recompor a Razão de Garantia, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

**7.6.1.** Os Créditos Fiduciários para o Reforço de Garantia deverão preencher os critérios de elegibilidade previstos na Cláusula 7.5.1. acima e poderão ser originados de outros empreendimentos de propriedade da Devedora ou do grupo econômico da Devedora, que não os Empreendimentos Garantidores, desde que o empreendimento em questão tenha sido previamente aprovado pela Assembleia Especial de Investidores.

**7.6.2.** Para que os novos créditos fiduciários possam ser analisados pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, referidos créditos deverão ser objeto de auditoria, os quais serão realizados através da contratação de terceiros, e os custos serão arcados pela Emissora.

**7.7.** Disposições Comuns à Todas as Garantias e as Garantias Adicionais: As disposições previstas nesta Cláusula se aplicam a todas as Garantias e as Garantias Adicionais.

**7.7.1.** As Quotas, objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como os Créditos Fiduciários Morada do Bosque e os Créditos Fiduciários Solaris, estão, nesta data, sujeitos aos Ônus Vigentes. Deste modo, tais garantias só passarão a garantir as Obrigações Garantidas após a verificação das condições suspensivas as quais estão sujeitas, previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente.

**7.7.2.** Todas as Garantias e as Garantias Adicionais (se houver) são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**7.7.3.** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/05, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias e/ou das Garantias Adicionais, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou das Avalistas, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

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

**7.7.5.** As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

**7.7.6.** A excussão de alguma Garantia e/ou Garantia Adicional não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais garantias eventualmente existentes.

**7.7.7.** As Partes concordam que correrão por conta da Devedora todas as despesas diretas ou indiretamente incorridas pela Emissora, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias e/ou das Garantias Adicionais;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias e nas Garantias Adicionais;
- (iii) formalização das Garantias e das Garantias Adicionais; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias, as Garantias

Adicionais ou seus objetos.

**7.7.8.**No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora.

**7.7.9.**Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

**7.7.10.**Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta de Livre Movimentação, na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser enviado à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**8.3.** Relatório Anual: A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM.

**8.4.** Responsabilidade pelas Informações: Nos termos da Resolução CVM 60 e da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora

neste Termo de Securitização.

**8.5. Administração dos Créditos Imobiliários:** A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão CCB e deste Termo de Securitização.

**8.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários:** A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

**8.7. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI:** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário:

- (i) quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis contados de solicitação;
- (ii) as demonstrações financeiras da Devedora e das Avalistas, em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do exercício social (que ocorre em 31 de dezembro de cada ano), ou em até 02 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Emissora, o que ocorrer primeiro;
- (iii) qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou Avalistas, relacionada à amortização de créditos, incluindo Amortização Antecipada Compulsória CCB e Amortização Antecipada Facultativa CCB (conforme aplicável) e, conseqüentemente a Amortização Antecipada dos CRI, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e

qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

**8.8.** Nos termos do art. 17, § 1º, da Instrução CVM 476, a Emissora obriga-se ainda a:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 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, as 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;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subseqüentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, no tocante

- a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
  - (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
  - (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV deste artigo; e
  - (ix) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de CRI.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1. Regime Fiduciário:** Na forma dos artigos 24 a 31 da Medida Provisória nº 1.103/2022, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias, as Garantias Adicionais e a Conta Centralizadora.

**9.2. Separação Patrimonial:** Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, as Garantias Adicionais e a Conta Centralizadora estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no termo de securitização, quando aplicáveis.

**9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103/22, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, as Garantias Adicionais e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35.

**9.4. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**9.5. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do

mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão CCB e no Termo de Securitização.

**9.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora:** A Emissora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, conforme os valores expressamente listados no Anexo III-A e Anexo III-B abaixo, incluindo os custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3. Sendo certo que, eventuais despesas serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo os custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**10.2. Declarações:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas Cláusulas e condições;
- (ii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo as Garantias ainda não foram registradas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e (ii) verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas, com base nos Documentos da Operação.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Devedora e/ou as Avalistas para reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde

se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;

- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento;
- (xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (xix) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 07 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) (xxii) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o disposto na Resolução CVM 17.

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste



Termo de Securitização, correspondentes (i) parcela única no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) referente à destinação futura dos recursos da CCB, devida no 5º (quinto) dia útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, o que ocorrer primeiro; e (ii) a parcelas bimestrais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

**10.4.1.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 ser, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou Vencimento Antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

**10.4.4.** A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico.

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

**10.5.** Despesas: A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando o Patrimônio Separado não possuir recursos para

custeio de tais despesas, os investidores deverão reembolsar os custos despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na CCB e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

**10.5.2.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

**10.6. Substituição:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a escolha do substituto.

**10.6.1.** A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**10.6.2.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

**10.6.4.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

**10.6.5.** Juntamente com a comunicação da Cláusula 10.6.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA –LIQUIDAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A critério da Assembleia, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão; e
- (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora.

**11.1.1.** A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**11.2.** Substituição da Securitizadora: A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações: (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI; (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; (iii) ou em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia, desde que conte com a concordância da Emissora.

**11.2.1.** Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**11.2.2.** Na hipótese prevista no inciso (ii) da Cláusula acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

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

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

- (i) demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 11.3. acima;
- (iv) a liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v) a substituição do Agente Fiduciário;
- (vi) o vencimento antecipado dos CRI, conforme o previsto neste instrumento;
- (vii) a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste instrumento e da CCB; e

- (viii) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou da CCB, salvo nas hipóteses previstas no artigo §3º, do inciso IV, do artigo 25, da Resolução CVM 60, descritas na Cláusula 12.12. abaixo.

**12.3. Convocação:** A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora; e
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3.1.** A convocação da Assembleia far-se-á mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), cumulada com a disponibilização da convocação da página da rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

**12.3.2.** A convocação da Assembleia deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

**12.4. Forma da Assembleia:** A Assembleia pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**12.4.1.** Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, observadas as formalidades previstas neste Termo e na regulamentação aplicável.

**12.5. Presidência:** A presidência da Assembleia caberá ao representante da Emissora, pelo Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou à pessoa designada pela CVM.

**12.6. Representantes da Emissora:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.7., a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**12.7. Comparecimento do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as

Assembleias e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**12.8.** Quórum de Deliberação: Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria simples dos CRI em Circulação presentes à Assembleia, exceto nas matérias previstas nas Cláusulas 12.8.2. e 12.8.3. abaixo.

**12.8.1.** Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 12.8. acima.

**12.8.2.** As deliberações relativas à (i) alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) alteração de quaisquer características da remuneração dos CRI; (iii) alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) alterações das hipóteses de Vencimento Antecipado, deverão ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.8.2.1.** São exceções ao disposto na Cláusula 12.8.2. as alterações das tabelas constantes no Anexo I nos termos da Cláusula 4.3.2., hipóteses em que tais alterações não dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia e/ou aditamento ao presente instrumento.

**12.8.3.** As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI dos CRI em Circulação: (i) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 11.2.; (ii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização; (iii) decisão acerca da possibilidade de **não** declaração do Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI; (iv) a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nas hipóteses previstas na Resolução 60 da CVM;

**12.8.4.** Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Instrução da CVM 625 e da Resolução CVM 60, observado que nesse caso deve ser concedido aos Investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.8.5.** A não instalação em primeira e segunda convocação da Assembleia por falta de

quórum, em relação aos eventos de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, ou em caso de instalação e deliberação favorável ao Vencimento Antecipado da CCB e Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá declarar configurado o evento de Vencimento Antecipado, independente da ausência de deliberação dos Investidores.

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

**12.9.** Cálculo de Quórum: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

**12.10.** Voto: Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Investidor a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

**12.10.1.** Somente podem votar na Assembleia os Titulares dos CRI na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.10.2.** Não podem votar na Assembleia: (i) os prestadores de serviços da Operação, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

**12.10.3.** A vedação prevista na Cláusula acima não se aplica quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia, manifestada na própria Assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.11.** Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

**12.12.** Manifestações da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos

CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

**12.13. Alterações sem Assembleia:** O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras e, ainda, de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) caso assim esteja expressamente estabelecido nos Documentos da Operação.

**12.13.1.** As alterações referidas na Cláusula acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. 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 líquida equivalente a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a 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.

**13.1.1.** A remuneração definida na Cláusula 13.1., 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.

**13.1.2.** Os valores referidos na Cláusula 13.1. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários 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;

- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários 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;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) 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 Cedente;
- (vi) 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, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 13.1. e 13.2., 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.

**13.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1., 13.2. e 13.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1.;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, caso não haja recursos suficientes para tanto no fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**13.4.1.** 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.

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 13.4., 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; (c) 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 (d) 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.

**13.5.** 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, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

**13.5.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.5., em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora, a título de Fee de Reestruturação o valor de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**13.5.2.** O Fee de Reestruturação inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 13.2. acima.

**13.5.3.** Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

**13.5.4.** Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da Cláusula 13.5.4. acima, os Titulares dos CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.

**13.5.5.** O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O Fee de Reestruturação será acrescido do ISS, da PIS, da COFINS, CSLL e Imposto de Renda – IR.

**13.5.6.** Ocorrendo impontualidade no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 13.1. e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

**14.1.** Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo XIII, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE**

**15.1.** Local de Publicação: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de

computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

**15.1.1.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**15.2.** Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net, enquanto as informações periódicas e eventuais da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1.** Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

a) *Para a Emissora:*

### **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema

Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22.410-000

At.: Haroldo Monteiro

Tel.: (21) 2460-0200

Correio eletrônico: haroldo.monteiro@reit.com.br

b) *Para o Agente Fiduciário:*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conj. 141 e 142, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 04.534-004

At.: Flaviano Mendes de Sousa

Tel.: (11) 2127-2758/ (11) 9 5280-2306

Correio eletrônico: fiduciario@commor.com.br

**17.1.1.** As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita,

sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

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

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

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

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

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

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

**17.8. Regras de Interpretação:** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste instrumento e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

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

**17.10. Aditamentos:** Qualquer alteração ao presente instrumento, com exceção do previsto na Cláusula 4.3.2., somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

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

**17.11. Anexos:** Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser

interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

**17.13. Quitação:** Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**17.14. Mora:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 05 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

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

**17.16. Liberdade Econômica:** As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/19, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

**17.18. Foro:** As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ASSINATURA ELETRÔNICA**

**18.1. Assinatura Eletrônica:** As Partes concordam que o presente Termo será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim,

serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

**18.1.1.** Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

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



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., celebrado em 20 de abril de 2022)

---

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

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

*Agente Fiduciário*

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

## ANEXO I

### DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

FLUXO CRI					
NÚM	Data	Juros (S/N)	Amortização (S/N)	Incorpora Juros (S/N)	% Amortização
<b>Emissão</b>	20/04/22				
<b>1</b>	20/05/22	S	N	N	0,0000%
<b>2</b>	20/06/22	S	N	N	0,0000%
<b>3</b>	20/07/22	S	N	N	0,0000%
<b>4</b>	20/08/22	S	N	N	0,0000%
<b>5</b>	20/09/22	S	N	N	0,0000%
<b>6</b>	20/10/22	S	N	N	0,0000%
<b>7</b>	20/11/22	S	N	N	0,0000%
<b>8</b>	20/12/22	S	N	N	0,0000%
<b>9</b>	20/01/23	S	N	N	0,0000%
<b>10</b>	20/02/23	S	N	N	0,0000%
<b>11</b>	20/03/23	S	N	N	0,0000%
<b>12</b>	20/04/23	S	N	N	0,0000%
<b>13</b>	20/05/23	S	N	N	0,0000%
<b>14</b>	20/06/23	S	N	N	0,0000%
<b>15</b>	20/07/23	S	N	N	0,0000%
<b>16</b>	20/08/23	S	N	N	0,0000%
<b>17</b>	20/09/23	S	N	N	0,0000%
<b>18</b>	20/10/23	S	N	N	0,0000%
<b>19</b>	20/11/23	S	S	N	0,5856%
<b>20</b>	20/12/23	S	S	N	0,5947%
<b>21</b>	20/01/24	S	S	N	0,6039%
<b>22</b>	20/02/24	S	S	N	0,6133%
<b>23</b>	20/03/24	S	S	N	0,6230%
<b>24</b>	20/04/24	S	S	N	0,6328%
<b>25</b>	20/05/24	S	S	N	0,6429%
<b>26</b>	20/06/24	S	S	N	0,6532%
<b>27</b>	20/07/24	S	S	N	0,6637%
<b>28</b>	20/08/24	S	S	N	0,6745%
<b>29</b>	20/09/24	S	S	N	0,6855%
<b>30</b>	20/10/24	S	S	N	0,6968%
<b>31</b>	20/11/24	S	S	N	0,7083%
<b>32</b>	20/12/24	S	S	N	0,7202%
<b>33</b>	20/01/25	S	S	N	0,7323%
<b>34</b>	20/02/25	S	S	N	0,7447%
<b>35</b>	20/03/25	S	S	N	0,7574%
<b>36</b>	20/04/25	S	S	N	0,7704%
<b>37</b>	20/05/25	S	S	N	0,7838%
<b>38</b>	20/06/25	S	S	N	0,7974%

<b>39</b>	20/07/25	S	S	N	0,8115%
<b>40</b>	20/08/25	S	S	N	0,8259%
<b>41</b>	20/09/25	S	S	N	0,8407%
<b>42</b>	20/10/25	S	S	N	0,8558%
<b>43</b>	20/11/25	S	S	N	0,8714%
<b>44</b>	20/12/25	S	S	N	0,8874%
<b>45</b>	20/01/26	S	S	N	0,9039%
<b>46</b>	20/02/26	S	S	N	0,9208%
<b>47</b>	20/03/26	S	S	N	0,9381%
<b>48</b>	20/04/26	S	S	N	0,9560%
<b>49</b>	20/05/26	S	S	N	0,9744%
<b>50</b>	20/06/26	S	S	N	0,9933%
<b>51</b>	20/07/26	S	S	N	1,0128%
<b>52</b>	20/08/26	S	S	N	1,0329%
<b>53</b>	20/09/26	S	S	N	1,0535%
<b>54</b>	20/10/26	S	S	N	1,0749%
<b>55</b>	20/11/26	S	S	N	1,0969%
<b>56</b>	20/12/26	S	S	N	1,1195%
<b>57</b>	20/01/27	S	S	N	1,1430%
<b>58</b>	20/02/27	S	S	N	1,1672%
<b>59</b>	20/03/27	S	S	N	1,1921%
<b>60</b>	20/04/27	S	S	N	1,2180%
<b>61</b>	20/05/27	S	S	N	1,2447%
<b>62</b>	20/06/27	S	S	N	1,2723%
<b>63</b>	20/07/27	S	S	N	1,3010%
<b>64</b>	20/08/27	S	S	N	1,3306%
<b>65</b>	20/09/27	S	S	N	1,3614%
<b>66</b>	20/10/27	S	S	N	1,3932%
<b>67</b>	20/11/27	S	S	N	1,4263%
<b>68</b>	20/12/27	S	S	N	1,4607%
<b>69</b>	20/01/28	S	S	N	1,4964%
<b>70</b>	20/02/28	S	S	N	1,5336%
<b>71</b>	20/03/28	S	S	N	1,5722%
<b>72</b>	20/04/28	S	S	N	1,6125%
<b>73</b>	20/05/28	S	S	N	1,6545%
<b>74</b>	20/06/28	S	S	N	1,6983%
<b>75</b>	20/07/28	S	S	N	1,7440%
<b>76</b>	20/08/28	S	S	N	1,7918%
<b>77</b>	20/09/28	S	S	N	1,8418%
<b>78</b>	20/10/28	S	S	N	1,8942%
<b>79</b>	20/11/28	S	S	N	1,9491%
<b>80</b>	20/12/28	S	S	N	2,0067%
<b>81</b>	20/01/29	S	S	N	2,0672%
<b>82</b>	20/02/29	S	S	N	2,1309%
<b>83</b>	20/03/29	S	S	N	2,1979%
<b>84</b>	20/04/29	S	S	N	2,2686%

<b>85</b>	20/05/29	S	S	N	2,3433%
<b>86</b>	20/06/29	S	S	N	2,4223%
<b>87</b>	20/07/29	S	S	N	2,5060%
<b>88</b>	20/08/29	S	S	N	2,5948%
<b>89</b>	20/09/29	S	S	N	2,6892%
<b>90</b>	20/10/29	S	S	N	2,7898%
<b>91</b>	20/11/29	S	S	N	2,8971%
<b>92</b>	20/12/29	S	S	N	3,0118%
<b>93</b>	20/01/30	S	S	N	3,1348%
<b>94</b>	20/02/30	S	S	N	3,2669%
<b>95</b>	20/03/30	S	S	N	3,4093%
<b>96</b>	20/04/30	S	S	N	3,5632%
<b>97</b>	20/05/30	S	S	N	3,7299%
<b>98</b>	20/06/30	S	S	N	3,9111%
<b>99</b>	20/07/30	S	S	N	4,1090%
<b>100</b>	20/08/30	S	S	N	4,3257%
<b>101</b>	20/09/30	S	S	N	4,5642%
<b>102</b>	20/10/30	S	S	N	4,8278%
<b>103</b>	20/11/30	S	S	N	5,1209%
<b>104</b>	20/12/30	S	S	N	5,4485%
<b>105</b>	20/01/31	S	S	N	5,8171%
<b>106</b>	20/02/31	S	S	N	6,2350%
<b>107</b>	20/03/31	S	S	N	6,7127%
<b>108</b>	20/04/31	S	S	N	7,2640%
<b>109</b>	20/05/31	S	S	N	7,9073%
<b>110</b>	20/06/31	S	S	N	8,6677%
<b>111</b>	20/07/31	S	S	N	9,5804%
<b>112</b>	20/08/31	S	S	N	10,6960%
<b>113</b>	20/09/31	S	S	N	12,0907%
<b>114</b>	20/10/31	S	S	N	13,8842%
<b>115</b>	20/11/31	S	S	N	16,2757%
<b>116</b>	20/12/31	S	S	N	19,6240%
<b>117</b>	20/01/32	S	S	N	24,6470%
<b>118</b>	20/02/32	S	S	N	33,0190%
<b>119</b>	20/03/32	S	S	N	49,7639%
<b>120</b>	20/04/32	S	S	N	100,0000%

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Rio de Janeiro, 20/04/2022.
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	0001/2022	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>REIT SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ/ME: 13.349.677/0001-81					
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema					
CEP	22.410-000	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b>					
CNPJ/ME: 00.806.535/0001-54					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>H&amp;BC – PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 10.190.566/0001-87					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 12900, bloco 2, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes					
CEP	22.790-702	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº FP - 1904/22, emitida pela Devedora em 20 de abril de 2022, no valor de até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais), em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária, companhia hipotecária, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39 (“Financiador”).					

<b>5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais).					
--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP		
Condomínio Vert	42.424	Primeira Circunscrição de	Estrada de Rodagem, Venda		

Residencial Clube I		Itaboraí/RJ	das Pedras/Marica, Rodovia RJ 114, KM 5, Áreas de Terras, 8 Distrito, Pacheco, Bairro: Peroba-Itaboraí/RJ
Condomínio Vert Residencial Clube 2	42.419	Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ	Estrada de Rodagem, Venda das Pedras/Marica, Rodovia RJ 114, KM 5, Áreas de Terras, 8 Distrito, Pacheco, Bairro: Peroba-Itaboraí/RJ
Condomínio Novo Recreio	283.958	9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Rua Professor Elias, 351, Vargem Pequena, Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.783-235
Condomínio Ventura	114.857; 114.858; 114.859; 114.860; 114.861; 114.862; 114.863; 114.864; 114.865; 114.868; 114.869; 114.870; 114.871; 114.872; 114.873; 114.874; 114.875; 114.876; e 114.877	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maricá/RJ	Estrada dos Pilões, 1613 – Cassorotiba – Marica/RJ – CEP 24.900

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>	
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	Até R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões, setenta e cinco mil reais).
Remuneração:	Os juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze por cento) a qual será capitalizada diariamente, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.
Data de Vencimento Final:	20 de abril de 2032.
Garantias:	a) Cessão Fiduciária; b) Alienação Fiduciária de Quotas; c) Aval; e d) Hipoteca Vert; e e) Outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas
Encargos Moratórios:	a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso;

	<p>b) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de atualização monetária na forma do item 1.2 e seus subitens do "Quadro V – Condições da Operação" da CCB; e</p> <p>c) Reembolso de quaisquer despesas incorridas pela Emissora e/ou pelo Financiador na cobrança do crédito.</p>
Periodicidade de Pagamento:	Conforme estabelecido na CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.
Garantias Reais Imobiliárias da CCI:	Não há.

#### **8. GARANTIAS DA CCB**

A CCB foi emitida com garantia de Aval.

**ANEXO III – A**

**DESPESAS INICIAIS**

<b>CUSTOS DE EMISSÃO</b>	
Coordenador líder	R\$ 358.366,38
Instituição Custodiante	
Agente Fiduciário	
Agente Registrador	
Auditoria de Custos para Reembolso	
Conta Patrimônio (custo implantação)	
Despesas de emissão / registro	
Companhia Hipotecária	
Auditoria de Recebíveis	



**ANEXO III – B**

**DESPESAS RECORRENTES**

<b>CUSTOS RECORRENTES (mensais)</b>	
Gestão do Patrimônio	R\$ 12.100,00
Auditoria e Controladoria	
Conta do Patrimônio (manutenção)	
Agente fiduciário	
Custódia	
Administração CRI / CVM e B3	

## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (em vigor até o dia 02 de maio de 2022, exclusive), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão, da Emissora ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (em vigor até o dia 02 de maio de 2022, exclusive), na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 27ª Série da 2ª Emissão, da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (em vigor até o dia 02 de maio de 2022, exclusive), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão, da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

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

## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O LASTRO

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto no inciso VIII, artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (em vigor a partir dia 02 de maio de 2022, inclusive), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão da Emissora ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias Adicionais e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

Declara, ainda, que a Emissão conta com as seguintes garantias: (i) o Aval, prestado pelas Avalistas no âmbito da CCB, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, nos termos da Escritura de Hipoteca Vert; (iv) a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

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

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

## ANEXO VIII

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004,  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ/ME nº: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Eduardo Ippolito e seu procurador: Cesar Queiroz Botelho  
CPF/ME nº: 022.111.178-64 e 332.264.208-95, respectivamente

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 27ª  
Série: Única  
Emissora: Reit Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81  
Quantidade: 33.075 (trinta e três mil e setenta e cinco)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

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

## ANEXO IX

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – B31, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante: **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI"), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série, da 2ª Emissão da **Reit Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora"); **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia: **(i)** 01 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via digital do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2022.

---

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

**ANEXO X-A**

**DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Proprietária</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Endereço Completo</b>	<b>Possui Habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação, nos termos da lei?</b>
SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Condomínio Vert Residencial Clube 1	42.424	Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro	Estrada de Rodagem, Venda das Pedras/Marica, Rodovia RJ 114, KM 5, Áreas de Terras, 8 Distrito, Pacheco, Bairro: Peroba-Itaboraí/RJ	Não	Sim
SPE Itaboraí 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Condomínio Vert Residencial Clube 2	42.419	Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro	Estrada de Rodagem, Venda das Pedras/Marica, Rodovia RJ 114, KM 5, Áreas de Terras, 8 Distrito, Pacheco, Bairro: Peroba-Itaboraí/RJ	Não	Sim
Santíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Condomínio Novo Recreio	283.958	9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	Rua Professor Elias, 351, Vargem Pequena, Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.783-235	Sim (Habite-se Parcial)	Sim
PRLT 2 Maricá Empreendimentos Imobiliários S.A.	Ventura Condomínio Boutique	114.857; 114.858; 114.859; 114.860; 114.861; 114.862; 114.863; 114.864; 114.865; 114.868; 114.869; 114.870; 114.871; 114.872; 114.873; 114.874; 114.875; 114.876; e 114.877	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maricá/RJ	Estrada dos Pilões, 1613 – Cassorotiba – Marica/RJ – CEP 24.900	Não	Sim



## ANEXO X-B

### PROPORÇÃO DAS DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DO EMPREENDIMENTO VENTURA OBJETO DA DESTINAÇÃO FUTURA DOS RECURSOS

ORÇAMENTO	Total	
ITEM	MÁQ+MAT+MDO	%
Custo Fixo	R\$ 925.000,00	6,03%
Projetos Implantação e Legalização	R\$ 516.000,00	3,36%
Projetos Executivos	R\$ 600.000,00	3,91%
Terraplanagem	R\$ 1.161.000,00	7,57%
Drenagem	R\$ 952.000,00	6,21%
Água	R\$ 780.000,00	5,09%
ETA	R\$ 415.000,00	2,71%
Esgoto	R\$ 382.000,00	2,49%
ETE	R\$ 475.000,00	3,10%
Meio Fio	R\$ 268.000,00	1,75%
Calçada	R\$ 327.000,00	2,13%
Rua Base	R\$ 735.000,00	4,79%
Rua Pavimento	R\$ 1.608.000,00	10,48%
Rede Elétrica (Força e IP)	R\$ 975.000,00	6,36%
Fechamento Periférico	R\$ 848.000,00	5,53%
Obra Civil	R\$ 1.903.000,00	12,41%
Paisagismo	R\$ 442.000,00	2,88%
Decoração	R\$ 630.000,00	4,11%

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 1.394.200,00	9,09%
-----------------------	------------------	-------

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 15.336.200,00</b>	<b>100,00%</b>
--------------	--------------------------	----------------

<b>TOTAL DA OPERAÇÃO</b>	<b>R\$ 33.075.000,00</b>
--------------------------	--------------------------

<b>Proporção</b>	<b>46%</b>
------------------	------------

## CRONOGRAMA DE DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VENTURA

CRONOGRAMA MENSAL																							
mês 1		mês 2		mês 3		mês 4		mês 5		mês 6		mês 7		mês 8		mês 9		mês 10		mês 11		mês 12	
R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%	R\$77.083,33	8,33%
R\$258.000,00	50,00%	R\$258.000,00	50,00%																				
		R\$300.000,00	50,00%	R\$300.000,00	50,00%																		
				R\$290.250,00	25,00%	R\$290.250,00	25,00%	R\$290.250,00	25,00%	R\$290.250,00	25,00%	R\$0,00											
						R\$95.200,00	10,00%	R\$190.400,00	20,00%	R\$285.600,00	30,00%	R\$285.600,00	30,00%	R\$95.200,00	10,00%								
						R\$78.000,00	10,00%	R\$156.000,00	20,00%	R\$234.000,00	30,00%	R\$234.000,00	30,00%	R\$78.000,00	10,00%								
						R\$103.750,00	25,00%	R\$20.750,00	5,00%	R\$20.750,00	5,00%	R\$20.750,00	5,00%	R\$62.250,00	15,00%	R\$83.000,00	20,00%	R\$124.500,00	30,00%				
						R\$38.200,00	10,00%	R\$95.500,00	25,00%	R\$95.500,00	25,00%	R\$95.500,00	25,00%	R\$57.300,00	15,00%								
										R\$237.500,00	50,00%	R\$118.750,00	25,00%	R\$118.750,00	25,00%								
								R\$13.400,00	5,00%	R\$26.800,00	10,00%	R\$40.200,00	15,00%	R\$67.000,00	25,00%	R\$53.600,00	20,00%	R\$40.200,00	15,00%	R\$26.800,00	10,00%		
																		R\$163.500,00	50,00%	R\$163.500,00	50,00%		
										R\$147.000,00	20,00%	R\$183.750,00	25,00%	R\$183.750,00	25,00%	R\$73.500,00	10,00%	R\$73.500,00	10,00%	R\$73.500,00	10,00%		
												R\$160.800,00	10,00%	R\$402.000,00	25,00%	R\$562.800,00	35,00%	R\$402.000,00	25,00%	R\$80.400,00	5,00%		
																R\$195.000,00	20,00%	R\$390.000,00	40,00%	R\$390.000,00	40,00%		
														R\$212.000,00	25,00%	R\$212.000,00	25,00%	R\$212.000,00	25,00%	R\$212.000,00	25,00%		
										R\$380.600,00	20,00%	R\$285.450,00	15,00%	R\$380.600,00	20,00%	R\$380.600,00	20,00%	R\$285.450,00	15,00%	R\$190.300,00	10,00%		

																			R\$88.400,00	20,00%	R\$44.200,00	10,00%	R\$44.200,00	10,00%	R\$44.200,00	10,00%	R\$221.000,00	50,00%	
																										R\$315.000,00	50,00%	R\$315.000,00	50,00%

R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%	R\$116.183,33	8,33%
---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------

R\$451.266,67	2,94%	R\$751.266,67	4,90%	R\$783.516,67	5,11%	R\$694.916,67	4,53%	R\$1.042.566,67	6,80%	R\$1.911.266,67	12,46%	R\$1.618.066,67	10,55%	R\$1.938.516,67	12,64%	R\$1.797.966,67	11,72%	R\$1.928.616,67	12,58%	R\$1.688.966,67	11,01%	R\$729.266,67	4,76%
R\$451.266,67	2,94%	R\$1.202.533,33	7,84%	R\$1.986.050,00	12,95%	R\$2.680.966,67	17,48%	R\$3.723.533,33	24,28%	R\$5.634.800,00	36,74%	R\$7.252.866,67	47,29%	R\$9.191.383,33	59,93%	R\$10.989.350,00	71,66%	R\$12.917.966,67	84,23%	R\$14.606.933,33	95,24%	R\$15.336.200,00	100,00%

## ANEXO X-C

### RELAÇÃO DE REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS NA AQUISIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO NOVO RECREIO

EMPRESA	EMPREENDIMENTO	FORNECEDOR	NUMERAÇÃO	VALOR	DATA DE EMISSÃO	DATA ENVIO
SPE SANTISSIMO	NOVO RECREIO	GR LIBRA	ADITIVO CONTRATO	3.000.000,00	05/08/2020	31.03.22
SPE SANTISSIMO	NOVO RECREIO	GR LIBRA	CONTRATO	8.000.000,00	06/02/2020	22/03/2022
			<b>TOTAL</b>	<b>11.000.000,00</b>		

**ANEXO X-D**

**RELAÇÃO DE REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS NO DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS VERT**

<b>EMPRESA</b>	<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>FORNECEDOR</b>	<b>SERVIÇO / MATERIAL</b>	<b>CENTRO DE CUSTO</b>	<b>NUMERAÇÃO</b>	<b>VALOR</b>	<b>DATA DE EMISSÃO</b>	<b>DATA ENVIO</b>
SPE ITABORAI 1	PARADISE	DTO TABACARIA LTDA	CONTENTOR LIXO	DIVERSOS	2	20.662,50	15/07/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	CONTRANS INDUSTRIA, ARMAZENAGEM E TRANSPORTE LTDA	POSTE	ENERGIA ELETRICA	104	17.800,15	07/02/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	CONTRANS INDUSTRIA, ARMAZENAGEM E TRANSPORTE LTDA	POSTE	ENERGIA ELETRICA	110	30.315,04	24/03/2022	31/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	CONTRANS INDUSTRIA, ARMAZENAGEM E TRANSPORTE LTDA	POSTE	ENERGIA ELETRICA	111	18.148,00	24/03/2022	31/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	DJM TAMPOES E GRELHAS EIRELI	TAMPÃO FERRO	DRENAGEM	1344	2.820,00	07/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	DJM TAMPOES E GRELHAS EIRELI	TUBO GALVANIZADO	MURO/CLUBE	1345	42.000,00	07/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	CONTRANS INDUSTRIA, ARMAZENAGEM E TRANSPORTE LTDA	FRETE	ENERGIA ELETRICA	2962	4.850,00	07/02/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	DISMEP - COMERCIO E SERVICO EIRELI	MATERIAIS DIVERSOS	ENERGIA ELETRICA	4512	97.083,44	19/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	DISMEP - COMERCIO E SERVICO EIRELI	MATERIAIS DIVERSOS	ENERGIA ELETRICA	4513	133.776,66	19/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	QUALYBLOCO-QUALYMAQUINA IND. E COM. E REPRESENTAÇÃO	MÁQUINA DE BLOCOS	MURO/CLUBE	12100	35.000,00	21/02/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	RAMAR DE CAXIAS COM. VAR. DE AUTOPEÇAS	OLEO	MÁQUINAS	41304	3.736,60	13/12/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	RAMAR DE CAXIAS COM. VAR. DE AUTOPEÇAS	OLEO	MÁQUINAS	41359	3.902,00	20/12/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	147674	6.993,00	23/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	147678	6.417,00	23/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	147679	1.765,00	23/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	147689	940,8	23/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	147694	824,2	23/08/2021	15/03/2022

		CONCRETO LTDA						
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	147778	15.228,00	26/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	148353	2.480,40	23/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148358	7.707,00	23/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148359	3.660,00	23/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148441	55.324,50	27/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	148442	5.457,60	27/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148520	9.516,00	29/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148526	7.320,00	29/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	148532	4.466,40	29/09/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	148874	991,2	14/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148880	6.606,00	14/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148882	9.516,00	14/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148899	9.882,00	14/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	148900	6.090,00	14/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	149038	7.917,00	22/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	BLOCO CONCRETO	DRENAGEM	150011	6.300,00	08/12/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150733	7.020,00	18/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150808	7.020,00	24/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150855	7.020,00	25/01/2022	15/03/2022

		CONCRETO LTDA						
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150881	7.020,00	26/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150958	7.020,00	31/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150959	7.020,00	31/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150960	7.020,00	31/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MULTIBLOCO IND E COM DE ARTFS DE CONCRETO LTDA	TUBO CONCRETO	DRENAGEM	150999	7.020,00	01/02/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	210975	3.801,61	22/09/2021	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	211304	3.801,61	27/09/2021	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	212503	4.100,00	18/10/2021	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	214268	3.824,27	12/11/2021	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	216698	11.813,00	28/12/2021	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	219691	3.181,00	18/02/2022	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	MANCHESTER DISTRIB DE FERRO E AÇO	AÇO	MURO/CLUBE	219697	3.374,48	18/02/2022	22/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	VILAREJO DE MACAE MATERIAIS	REVESTIMENTO CERAMICO	CLUBE	292894	10.288,62	29/03/2022	31.03.22
SPE ITABORAI 1	PARADISE	FORTILIDER TUBOS E CONEXOES LTDA	TUBOS/CONEXOES	ÁGUA	328765	23.549,06	11/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	FORTILIDER TUBOS E CONEXOES LTDA	TUBOS/CONEXOES	ÁGUA	328766	18.419,95	11/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	FORTILIDER TUBOS E CONEXOES LTDA	TUBOS/CONEXOES	ÁGUA	329991	20.900,00	26/10/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	FORTILIDER TUBOS E CONEXOES LTDA	TUBOS/CONEXOES	ÁGUA	332238	18.009,60	18/11/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	REDE MANAUS COMERCIO DE PNEUS LTDA	PNEUS	MÁQUINAS	408491	6.038,95	15/12/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	REDE MANAUS COMERCIO DE PNEUS LTDA	PNEUS	MÁQUINAS	409880	6.038,96	27/12/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	REDE MANAUS COMERCIO DE PNEUS LTDA	PNEUS	MÁQUINAS	412164	4.909,92	13/01/2022	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	TERRAPLAN RJ LOCAÇÕES EIRELLI	TERRAPLANAGEM	TERRAPLANAGEM	CONTRATO	500.000,00	01/08/2021	15/03/2022
SPE ITABORAI 1	PARADISE	TERRAPLAN RJ LOCAÇÕES EIRELLI	TERRAPLANAGEM	TERRAPLANAGEM	CONTRATO	1.200.000,00	01/08/2021	15/03/2022
	PARADISE	PISCILAGOS COMERCIO E REPRESENTACAO	compra de piscina			41.000,00	24/03/2022	07.04.22
	PARADISE	HEXAGONO	piso intertravado			430.800,00	23/12/2021	07.04.22
	PARADISE	F. FRANCO CONSTRUTORA	contrato de mão de obra			1.960.000,00	21/05/2021	07.04.22

			obra					
						<b>TOTAL</b>	<b>4.915.507,52</b>	



**ANEXO X-E**

**RELAÇÃO DE REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS NA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO VENTURA**

<b>EMPRESA</b>	<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>FORNECEDOR</b>	<b>SERVIÇO / MATERIAL</b>	<b>CENTRO DE CUSTO</b>	<b>NUMERAÇÃO</b>	<b>VALOR</b>	<b>DATA DE EMISSÃO</b>	<b>DATA ENVIO</b>
PRLT 2 MARICA	VENTURA	FERNANDA LOPES EXTRAÇÃO E SERV.	TERRENO	TERRENO	ESCRITURA	1.067.618,93	28/09/2021	22/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	FERNANDA LOPES EXTRAÇÃO E SERV.	TERRENO	TERRENO	RECIBO	100.000,00	22/06/2021	22/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 13			7.233,07	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 15			10.365,46	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 16			8.436,29	25/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 17			4.530,59	05/01/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 18			7.225,13	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 19			7.356,09	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 24			11.990,55	25/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 26			6.561,09	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 27			8.688,54	14/02/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 28			6.194,14	14/02/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 29			8.189,45	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 31			6.291,90	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 12			3.305,81	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 14			7.248,35	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 20			7.374,61	18/03/2022	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 23			6.561,09	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 25			6.561,09	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 30			6.999,20	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICA	ITBI QUADRA 2 LOTE 32			6.478,56	06/12/2021	31/03/2022
PRLT 2 MARICA	VENTURA	CARLOS ALBERTO MEDEIROS	compra do TERRENO			180.000,00	27/09/2021	07/04/2022

PRLT 2 MARICA	VENTURA	FERNANDA LOPES EXTRAÇÃO E SERV.	TERRENO	TERRENO	RECIBO	338.250,00	26/10/2021	07/04/2022
					<b>TOTAL</b>	<b>1.823.459,94</b>		

## ANEXO XI

### OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: REIT SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: ÚNICA Emissão: 6ª

Volume na Data de Emissão:  
70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70.000

Data de Vencimento: 30 de outubro de 2025

Taxa de Juros: 8,5%

Status: ATIVA

Inadimplementos no período: N/A

Garantias: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, PENHOR DE SAFRA, AVAL

Emissora: REIT SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: ÚNICA Emissão: 4ª

Volume na Data de Emissão:  
28.000.000,00

Quantidade de ativos: 28.000

Data de Vencimento: 15 de dezembro de 2022

Taxa de Juros: 2,0%

Status: ATIVA

Inadimplementos no período: N/A

Garantias: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE ESTOQUE DE GRÃOS, AVAL, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CDB

Emissora: REIT SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: ÚNICA Emissão: 8ª

Volume na Data de Emissão:  
18.000.000,00

Quantidade de ativos: 18.000

Data de Vencimento: 24 de junho de 2027

Taxa de Juros: 11%

Status: ATIVA

Inadimplementos no período: N/A

Garantias: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, AVAL

Emissora: REIT SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: ÚNICA Emissão: 9ª

Volume na Data de Emissão:  
18.000.000,00

Quantidade de ativos: 18.000

Data de Vencimento: 24 de junho de 2027

Taxa de Juros: 11,0%

Status: ATIVA

Inadimplementos no período: N/A

Garantias: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, AVAL

## ANEXO XII

### FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Sociedades Investidas, as Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

#### ***Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico***

##### *Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e/ou das Sociedades Investidas podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o

desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora e/ou das Sociedades Investidas, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora, das Sociedades Investidas e/ou das Avalistas.

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e

condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às

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

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

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

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

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

### Companhia de Capital Aberto

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

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

### Riscos relacionados aos seus acionistas

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.



### Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

### ***Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua***

#### Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária.

Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas 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 adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Medida Provisória 1.103, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei n.º 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora, às Sociedades Investidas e as Avalistas**

#### A capacidade da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, das Sociedades Investidas e/ou das Avalistas de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações da Devedora assumidas no âmbito da CCB e dos demais Documentos da Operação, bem como pelas Avalistas e, caso aplicável, nos termos da CCB. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora, das Sociedades Investidas e/ou das Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

#### Perda de pessoal importante

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

#### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora na CCB. Nesse sentido, o risco

de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora, conforme estabelecido na CCB e no Contrato de Cessão CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB e/ou do Contrato de Cessão CCB, conforme o caso. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB e/ou do Contrato de Cessão CCB, conforme o caso, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

*O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas*

A Devedora, as Sociedades Investidas e as Avalistas, conforme aplicável, estão sujeitos às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora, das Sociedades Investidas e/ou das Avalistas) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas.

*A Devedora, as Sociedades Investidas e as Avalistas estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora, as Sociedades Investidas e as Avalistas estão sujeitas à eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas de honrar as obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação e, conseqüentemente, dos CRI.

*A honra do Aval pelas Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros*

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelas Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval outorgada na CCB pode afetar a capacidade das Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, as Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

*Existência de processos judiciais e administrativos e protestos envolvendo Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas*

A auditoria jurídica constatou a existência de processos judiciais e administrativos, de natureza cível, trabalhista e fiscal, em que a Devedora, as Sociedades Investidas e as Avalistas são partes, ressaltando-se que algumas das certidões não foram apresentadas ou encontram-se vencidas na presente data em razão do decurso do tempo entre a finalização da auditoria jurídica e assinatura dos Documentos da Operação. Também foi constatada a existência de protestos em face da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas. Referidos valores decorrentes dos protestos e dos processos judiciais e administrativos podem ter impacto na situação econômico, jurídico e financeira da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas, de modo que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Ademais, há risco ainda de eventuais contingências, de qualquer natureza, não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria jurídica da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação poderem impactar na Devedora, nas Sociedades Investidas e Avalistas, as quais pertencem a um mesmo grupo econômico, e afetar adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

*Ação Civil Pública em face da SPE Itaboraí*

No âmbito da auditoria jurídica, foi constatado que existe uma Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Estadual, em face de uma das Sociedades Investidas, a SPE Itaboraí, tramitando sob o processo nº 0006237-44.2021.8.19.0023.

Referida Ação Civil Pública foi proposta em razão do material proveniente da movimentação de terra durante execução das obras de construção dos Empreendimentos Vert terem provocado assoreamento e mortandade de peixes da lagoa existente no local durante fortes chuvas, além de terem invadido vias e residências próximas. Se condenada, a SPE Itaboraí deverá arcar com os custos de pagamento de dano moral coletivo em valor a ser fixado pelo juízo, em montante não inferior a R\$ 100.0000,00 (cem mil reais), indenização de todos os vizinhos do local atingidos pelos danos ambientais, além da obrigação de elaborar e executar PRAD - Programa de Recomposição de Área Degradada.

Assim sendo, eventual condenação da SPE Itaboraí poderá afetar a excussão das Garantias e, conseqüentemente o pagamento dos CRI, bem como impactar adversamente na saúde financeira da Devedora, uma vez que esta é sua sócia.

Além disso, os Empreendimentos Vert poderão ter sua execução afetada também em decorrência de eventual condenação na Ação Civil Pública em questão.

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

### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

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

### *Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI*

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

### *Risco de crédito*

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

### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias prevista neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e 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.

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

### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em presentes na Assembleia: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 11.2.; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos; (iv) declaração do Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### Riscos Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Risco Estrutural

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

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

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

### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

### Risco de Amortização Antecipada ou Resgate Antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio da Amortização Antecipada Compulsória Facultativa CCB mediante notificação enviada à Emissora, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um evento de Vencimento Antecipado ou amortização antecipada total da CCB. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do Vencimento Antecipado

Alguns dos eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB são hipóteses não automáticas de vencimento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, vencimento antecipado dos CRI, de forma que a decretação do vencimento antecipado total da CCB e, conseqüentemente, vencimento dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o Vencimento Antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora, das Sociedades Investidas e/ou das Avalistas em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias



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

#### Riscos relacionados aos Ônus Vigentes

As Quotas nesta data, estão sujeitas aos Ônus Vigentes. Deste modo, haverá insuficiência das Garantias até que seja verificado o cumprimento da condição suspensiva, estipulada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, com a consequente baixa dos Ônus Vigentes. Somente após a baixa dos Ônus Vigentes as Quotas passarão a garantir as Obrigações Garantidas. Assim, caso haja o inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora antes das Quotas passarem a garantir as Obrigações Garantidas, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ademais, cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários Morada do Bosque e dos Créditos Fiduciários Solaris nesta data, também estão sujeitos aos Ônus Vigentes, até que seja verificado o cumprimento da condição suspensiva, estipulada no Contrato de Cessão Fiduciária, com a consequente baixa dos Ônus Vigentes. Somente após a baixa dos Ônus Vigentes os Créditos Fiduciários Morada do Bosque e os Créditos Fiduciários Solaris passarão a garantir as Obrigações Garantidas. Assim, caso haja o inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora antes dos Créditos Fiduciários Morada do Bosque e dos Créditos Fiduciários Solaris passarem a garantir as Obrigações Garantidas, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

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

#### Risco de Auditoria Jurídica

A auditoria realizada para emissão desta Oferta, na modalidade jurídica, contemplou apenas os seguintes *targets*: (i) Devedora, (ii) Avalistas, (iii) SPE Guandu Mirim, (iv) SPE Itaboraí, (v) SPE Maricá, (vi) Empreendimentos Imobiliários (exceto o Empreendimento Novo Recreio e o Empreendimento

Ventura), e (vii) Empreendimentos Garantidores. Os antecessores da cadeia dominial dos últimos 10 (dez) anos, dos imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários e os Empreendimentos Garantidores, não foram objeto da auditoria de modo que não foram apresentadas/analizadas as certidões dos antecessores.

Além disso, a auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

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

#### Riscos relacionados à desapropriação dos imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários

Os imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários podem vir a ser objeto de desapropriação pelos órgãos da Administração Pública, para fins de desenvolvimento e/ou expansão de obras de natureza pública.

Desta forma, caso porventura os imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários venham a ser objeto de desapropriação pelos órgãos da Administração Pública, isto impactará negativamente os CRI, restando caracterizado um evento de Vencimento Antecipado.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, das Sociedades Investidas e das Avalistas, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de

fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

## ANEXO XIII

### TRIBUTAÇÃO DOS TITULARES DOS CRI

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

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

- i. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos

auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

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

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

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

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

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no

ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

### Contribuição PIS e COFINS

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

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

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

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