
TERMO DE EMISSÃO DO

**1º PROGRAMA DE EMISSÃO DE
LETRAS IMOBILIÁRIAS GARANTIDAS DO**

ITAÚ UNIBANCO S.A.

T. 08/2010
6

ÍNDICE

I – EMISSOR.....	3
II – NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	3
III – CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO.....	14
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS LIG.....	15
CLÁUSULA QUARTA – COLOCAÇÃO PRIVADA DAS LIG.....	17
CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE ATIVOS.....	17
CLÁUSULA SEXTA – REQUISITOS.....	18
CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO.....	21
CLÁUSULA OITAVA – RESGATE ANTECIPADO E RECOMPRA FACULTATIVA.....	22
CLÁUSULA NONA – EMISSOR.....	22
CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO.....	24
CLÁUSULA ONZE – REGIME ESPECIAL DE AMORTIZAÇÃO.....	30
CLÁUSULA DOZE – VENCIMENTO ANTECIPADO.....	31
CLÁUSULA TREZE – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	32
CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DAS LIG.....	33
CLÁUSULA QUINZE – PUBLICIDADE.....	36
CLÁUSULA DEZESSEIS – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	36
CLÁUSULA DEZESSETE – LEI APLICÁVEL E FORO.....	37
ANEXO I – PLANO DE TRANSIÇÃO.....	39
ANEXO II – REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	47

LD
FSP

+

6

TERMO DE EMISSÃO DO 1º PROGRAMA DE EMISSÃO DE LETRAS IMOBILIÁRIAS GARANTIDAS DO ITAÚ
UNIBANCO S.A.

I – EMISSOR

Pelo presente instrumento particular:

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, firma o presente *Termo de Emissão do 1º Programa de Emissão de Letras Imobiliárias Garantidas do Itaú Unibanco S.A.*, para estabelecer as regras e condições relacionadas ao seu 1º programa de emissão de letras imobiliárias garantidas, nos termos do artigo 15 da Resolução nº 4.598, do Conselho Monetário Nacional, de 29 de agosto de 2017, conforme alterada, da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada, da regulamentação aplicável e com as cláusulas abaixo redigidas.

II – NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Por meio do presente ato, em observância ao inciso XIV do §1º do artigo 17 da Resolução nº 4.598, do Conselho Monetário Nacional, de 29 de agosto de 2017, conforme alterada, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, é nomeada agente fiduciário do presente 1º programa de emissão de letras imobiliárias garantidas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições:

"Agente Fiduciário":

É a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;

" <u>ANBIMA</u> ":	É a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
" <u>Assembleia</u> ":	É a assembleia geral dos Titulares das LIG, nos termos do artigo 68 da Resolução nº 4.598/17;
" <u>Assembleia de Transição</u> ":	Significa a assembleia convocada pelo Agente Fiduciário, a ser realizada em até 30 (trinta) dias após a Investidura do Agente Fiduciário, para apresentação de informações relativas à administração da Carteira de Ativos e à implementação do Plano de Transição, bem como para deliberar sobre a adoção de medidas adicionais pertinentes à administração da Carteira de Ativos;
" <u>Ativos</u> ":	São: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os Títulos Públicos; (iii) os Derivativos; e/ou (iv) as Disponibilidades Financeiras que vierem a integrar a Carteira de Ativos durante o Programa;
" <u>Ativos Líquidos</u> ":	São os Títulos Públicos e as Disponibilidades Financeiras;
" <u>Auditor Independente</u> ":	Significa o auditor independente, a ser contratado na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, para elaborar relatórios referentes à Carteira de Ativos, nos termos no artigo 48 da Resolução nº 4.598/17;
" <u>B3</u> ":	É a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM), instituição devidamente autorizada pelo BCB para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013;
" <u>BCB</u> ":	É o Banco Central do Brasil;
" <u>Carteira de Ativos</u> ":	Significa a carteira de ativos vinculada ao Programa, constituída pelos Ativos, administrada pelo Emissor e segregada do patrimônio deste mediante a instituição do Regime Fiduciário;
" <u>Compromissos de Administração da Carteira de Ativos</u> ":	Significa o adimplemento das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, relacionadas à administração da Carteira de Ativos, bem como das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e

interesses coletivos dos Titulares das LIG, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Programa;

"Compromissos Extraordinários": Significa o adimplemento das despesas extraordinárias incorridas durante a Investidura do Agente Fiduciário para salvaguarda da Carteira de Ativos e dos direitos e interesses coletivos dos Titulares das LIG, a serem cobertas pelas Disponibilidades Financeiras ou pela negociação dos Ativos;

"Compromissos de Pagamento das LIG": Significa os pagamentos do Principal e da Remuneração das LIG e, exclusivamente no caso de Investidura do Agente Fiduciário, da Remuneração do Agente Fiduciário;

"Conta de Alocação de Títulos Públicos": Significa o número da conta no Selic de titularidade do Emissor, submetida ao Regime Fiduciário, gerenciada pela B3, destinada à alocação dos Títulos Públicos, caso estes venham a ser incluídos na Carteira de Ativos;

"Cosif": É o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional;

"Créditos Imobiliários": São os créditos constituídos por meio das operações de: (i) financiamento para aquisição de imóvel residencial ou não residencial; e/ou (ii) financiamento para construção de imóvel residencial ou não residencial que vierem a integrar a Carteira de Ativos durante o Programa;

"CVM": É a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Apuração": É o último dia do mês anterior ao mês de referência da Data de Verificação ou, se for o caso, da Data de Verificação Após a Investidura do Agente Fiduciário, cujas informações serão utilizadas como base para a Verificação ou, se for o caso, para a Verificação Após a Investidura do Agente Fiduciário;

"Data de Emissão": É a data de emissão das LIG de cada uma das Séries;

"Data de Integralização": Significa a data de pagamento do Preço de Integralização das LIG subscritas;

<u>"Data de Pagamento"</u> :	É a data de pagamento do Principal e da Remuneração das LIG de cada uma das Séries, podendo ser prorrogada em caso de implementação do Regime Especial de Amortização;
<u>"Data de Verificação"</u> :	Significa o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês após a Data de Emissão da primeira Série, quando o Emissor deverá efetuar a Verificação dos Requisitos;
<u>"Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário"</u> :	Significa o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, a partir da ocorrência da hipótese que originou a Investidura do Agente Fiduciário;
<u>"DCA"</u> :	É o demonstrativo da carteira de ativos, documento que deverá ser providenciado mensalmente pelo Emissor, nos termos da legislação vigente;
<u>"DCA-AE"</u> :	É o demonstrativo da carteira de ativos – administração especial, documento que deverá ser providenciado mensalmente pelo Agente Fiduciário, em hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, nos termos da legislação vigente;
<u>"Derivativos"</u> :	São os instrumentos derivativos que vierem a integrar a Carteira de Ativos durante o Programa;
<u>"Dia Útil"</u> :	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, estadual no Estado de São Paulo ou municipal na Cidade de São Paulo;
<u>"Disponibilidades Financeiras"</u> :	Significam as disponibilidades financeiras, os pagamentos e os eventuais frutos provenientes dos Ativos;
<u>"Documentos Comprobatórios dos Ativos"</u> :	Significam os documentos que indicam a existência e a validade dos Ativos, os quais deverão ser fornecidos pelo Emissor ao Agente Fiduciário, conforme solicitado pelo Agente Fiduciário;
<u>"Emissão"</u> :	É a Emissão de cada Série de LIG vinculada ao Programa;
<u>"Emissor"</u> :	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha

+
 6
 FSS
 6

nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;

"Encargos Moratórios":

Significa o montante a ser pago pelo Emissor em caso de atraso no pagamento das obrigações decorrentes das LIG ou dos direitos dos Titulares das LIG, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste previsto para as LIG de cada Série, conforme previsto nos respectivos Termos de Solicitação de Subscrição;

"Eventos de Vencimento Antecipado":

Significa qualquer das condições, verificadas na Investidura do Agente Fiduciário, que fazem a Carteira de Ativos ser considerada em situação de insolvência;

"Fluxos Diários Esperados":

Significa o fluxo diário esperado de pagamentos líquidos, base de cálculo do Requisito de Liquidez, correspondente à diferença diária entre os pagamentos esperados dos Compromissos das LIG e os recebimentos esperados de juros, principal, amortizações e quaisquer outros ganhos associados aos Créditos Imobiliários;

"IGP-M/FGV":

É o Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Inadimplência no Pagamento das LIG":

Caso ocorra a Investidura do Agente Fiduciário, significa a ocorrência de: (i) atraso no pagamento de Principal superior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da Data de Pagamento; (ii) atraso no pagamento de Principal superior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da Data de Pagamento prorrogado, no caso de implementação do Regime Especial de Amortização; ou (iii) atraso de pagamento de Remuneração da LIG ou Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos do inciso I do artigo 36 da Resolução nº 4.598/17;

"Insolvência da Carteira de Ativos":

Caso ocorra a Investidura do Agente Fiduciário, a Carteira de Ativos deve ser considerada em situação de insolvência quando ocorrer uma das seguintes condições: (i) Inadimplência do Pagamento das LIG; ou (ii) descumprimento do Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário por dois períodos de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário consecutivos;

+ Assado
6

<u>"Investidura do Agente Fiduciário":</u>	Significa a assunção da administração da Carteira de Ativos pelo Agente Fiduciário que ocorre nas hipóteses de: (i) decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Emissor; ou (ii) reconhecimento do estado de insolvência do Emissor pelo BCB, nos termos do artigo 47 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Lei das Sociedades por Ações":</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>"Lei nº 13.097/15":</u>	É a Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015, que dispõe, entre outros assuntos, sobre a LIG;
<u>"LIG":</u>	São as letras imobiliárias garantidas associadas ao Programa;
<u>"Limites de Loan To Value Ratio":</u>	Significam os limites de cobertura dos Créditos Imobiliários, auferidos a partir dos montantes percentuais limites, calculados de acordo com o §2º do artigo 20 da Resolução nº 4.598/17, os quais devem ser atendidos para fins de inclusão e manutenção dos Créditos Imobiliários na Carteira de Ativos;
<u>"Obrigações das LIG":</u>	Significa o adimplemento, em caso de Investidura do Agente Fiduciário, dos Compromissos de Pagamento das LIG, Compromissos de Administração da Carteira de Ativos, Compromissos Extraordinário e eventuais direitos incidentes aos Titulares das LIG, incluindo os encargos, custos e despesas relacionados ao exercício desses direitos;
<u>"Obrigações de Administração":</u>	Significa os deveres e poderes do Agente Fiduciário na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no artigo 65 da Resolução nº 4.598/17, que não se confundem com as Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário;
<u>"Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário":</u>	Significam os deveres e poderes de monitoramento do Agente Fiduciário durante a administração da Carteira de Ativos pelo Emissor, conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no artigo 63 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Operações":</u>	São as operações que originaram os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 20 da Resolução nº 4.598/17;

1 0887 6

<u>"Patrimônio de Afetação":</u>	Significa o patrimônio constituído com a instituição do Regime Fiduciário sobre a Carteira de Ativos, formado pela totalidade dos Ativos que integram a Carteira de Ativos e pela Conta de Alocação de Títulos Públicos, não se confundindo com o patrimônio do Emissor, nos termos do artigo 70 da Lei nº 13.097/15;
<u>"Plano de Transição":</u>	É o plano de transição da administração da Carteira de Ativo, cuja descrição e detalhamento constam no Anexo I deste Termo de Emissão, elaborado conjuntamente pelo Emissor e pelo Agente Fiduciário, a ser implementado em caso de Investidura do Agente Fiduciário;
<u>"Prazo Médio Ponderado da Carteira de Ativos":</u>	É o cálculo da média dos prazos médios dos Ativos, ou seja, a média dos prazos de cada vencimento de principal e de juros dos Ativos ponderados pelos respectivos valores nominais na Data de Apuração, sem considerar qualquer projeção de índice, nos termos da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Prazo Médio Ponderado das LIG":</u>	É o cálculo da média dos prazos das Datas de Pagamento de cada Série de LIG, em dias corridos, ponderados pelos respectivos Valores Nominais Unitários, sem considerar projeção de índice;
<u>"Preço de Integralização":</u>	É o Valor Nominal Unitário das LIG de cada Série na data de subscrição, acrescido da respectiva Remuneração das LIG na Data da Integralização, se aplicável;
<u>"Principal":</u>	Significa o montante principal, a ser pago em razão das LIG de cada Série, nas condições especificadas nos Termos de Solicitação de Subscrição;
<u>"Programa":</u>	É o 1º programa de emissão de LIG do Emissor;
<u>"Recompra Facultativa":</u>	Significa a recompra facultativa das LIG, que poderá ser realizada: (i) a critério do Emissor, antes do término do prazo de 12 (doze) meses, contado da respectiva Data de Emissão de cada Série, para fins de recomposição do Requisito de Suficiência, Requisito de Liquidez e Requisito de Prazo; (ii) a critério do Emissor, após o prazo de 12 (doze) meses, contados da respectiva Data de Emissão de cada Série, para fins de recomposição do Requisito de Suficiência, Requisito de Liquidez e Requisito de Prazo; e (iii) conforme condições específicas eventualmente

+ 08/10
6

estabelecidas para cada Série, previstas na formalização do registro das LIG de cada Série no sistema de depósito junto à B3, as quais serão previamente informadas aos respectivos investidores;

"Regime Especial de Amortização":

Significa o conjunto de regras que disciplinam a forma de pagamento, em caso de Investidura do Agente Fiduciário, na hipótese da Carteira de Ativos não ser capaz, temporária ou permanentemente, de fazer frente às obrigações vinculadas às LIG, devendo ser implementado quando não for efetuado o pagamento do Principal no vencimento original;

"Regime Fiduciário":

Significa o regime fiduciário instituído sobre a Carteira de Ativos, os Ativos e a Conta de Alocação de Títulos Públicos, na forma do artigo 68 da Lei nº 13.097/15, com a consequente constituição do Patrimônio de Afetação, até o pagamento integral do Principal, Remuneração das LIG e demais encargos incidentes sobre as LIG garantidas pela Carteira de Ativos, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação de ações ou execuções de credores do Emissor;

"Registro":

Significa os procedimentos e informações necessários para o registro do Programa no sistema da B3, nos termos da Resolução nº 4.598/17;

"Relatório de Auditoria":

É o relatório a ser elaborado pelo Auditor Independente expressando sua opinião sobre as informações constantes nos DCA-AE, nos termos do inciso I do artigo 48 da Resolução nº 4.598/17;

"Relatório de Descumprimento":

É o relatório de descumprimento dos dispositivos legais e regulamentares que forem verificados relevantes para o Relatório de Auditoria, a ser elaborado pelo Auditor Independente, nos termos do inciso II do artigo 48 da Resolução nº 4.598/17;

"Relatórios de Outras Naturezas":

São os relatórios, a serem elaborados pelo Auditor Independente, que vierem a ser estabelecidos pelo BCB, nos termos do inciso III do artigo 48 da Resolução nº 4.598/17;

"Relatório Trimestral":

Significa o relatório que será elaborado pelo Emissor ao final de cada trimestre civil e deverá evidenciar a situação da Carteira de Ativos e das LIG, nos termos do artigo 73 da Resolução nº 4.598/17;

f33p + 6

"Remuneração das LIG":

São os juros remuneratórios das LIG a serem estabelecidos na Emissão de cada Série, conforme detalhados nos Termos de Solicitação de Subscrição;

"Remuneração do Agente Fiduciário":

É remuneração a ser paga *mensalmente* ao Agente Fiduciário, pelo desempenho das suas Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário, observando a regulamentação vigente e este Termo de Emissão, enquanto a Carteira de Ativos estiver sob a administração do Emissor, conforme estabelecida neste Termo de Emissão, e, em caso de Investidura do Agente Fiduciário, inclui-se todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais, necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares das LIG, conforme detalhada no Anexo II deste Termo de Emissão;

"Remuneração Extraordinária":

É a remuneração adicional à Remuneração do Agente Fiduciário, a que fará jus o Agente Fiduciário em caso de reestruturação das condições do Programa, de participação em reuniões ou conferências telefônicas com o Emissor ou os Titulares das LIG e/ou com qualquer uma das partes interessadas da operação, individualmente ou em conjunto, bem como de atendimento a solicitações extraordinárias, no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, os quais incluem, mas não se limitam, a: (i) celebração de eventuais aditamentos ao Termo de Emissão, em que, de alguma forma, envolva o Agente Fiduciário fazendo-se necessária a sua análise e/ou revisão; (ii) implementação das consequentes decisões tomadas em reuniões; e (iii) auxílio aos Titulares das LIG em caso de inadimplemento e execução do Programa;

"Requisitos":

Quando denominados em conjunto são os Requisitos de Elegibilidade, o Requisito de Composição, o Requisito de Suficiência, o Requisito de Prazo e o Requisito de Liquidez;

"Requisitos Após Investidura do Agente Fiduciário":

Quando denominados em conjunto são o Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário e Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário;

<u>"Requisito de Composição"</u> :	É o requisito de composição da Carteira de Ativos, definido nos artigos 25 e 26 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Requisitos de Elegibilidade"</u> :	São os requisitos de elegibilidade dos Ativos definidos nos artigos 19 ao 24 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Requisito de Liquidez"</u> :	É o requisito de liquidez da Carteira de Ativos, definido nos artigos 32 e 33 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário"</u> :	É o requisito de liquidez da Carteira de Ativos, a ser verificado em caso de Investidura do Agente Fiduciário, definido no artigo 57 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Requisito de Prazo"</u> :	É o requisito de prazo da Carteira de Ativos definido no artigo 31 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Requisito de Suficiência"</u> :	É o requisito de suficiência da Carteira de Ativos definido nos artigos 27 e 28 da Resolução nº 4.598;
<u>"Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário"</u> :	É o requisito de suficiência da Carteira de Ativos a ser verificado em caso de Investidura do Agente Fiduciário, definido no artigo 56 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Reserva de Liquidez"</u> :	Significa a reserva de liquidez que poderá ser constituída, ao exclusivo critério do Emissor, a fim de substituir as Disponibilidades Financeiras por Títulos Públicos, nos termos do artigo 44 da Resolução nº 4.598/17;
<u>"Resgate Antecipado"</u> :	Significa o resgate antecipado facultativo das LIG, que poderá ser realizado: (i) a critério do Emissor, antes de atingidos o prazo de 12 (doze) meses, contado da respectiva Data de Emissão de cada Série, para fins de recomposição do Requisito de Suficiência, Requisito de Liquidez e Requisito de Prazo; (ii) a critério do Emissor, após o prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da respectiva Data de Emissão de cada Série, para fins de recomposição do Requisito de Suficiência, Requisito de Liquidez e Requisito de Prazo; e (iii) conforme condições específicas eventualmente estabelecidas para cada Série, previstas na formalização do registro das LIG de cada Série no sistema de depósito junto à B3, as quais serão previamente informadas aos respectivos investidores;

<u>"Resolução nº 4.598/17"</u> :	É a Resolução nº 4.598, do Conselho Monetário Nacional, de 29 de agosto de 2017, conforme alterada;
<u>"Selic"</u> :	É o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
<u>"Séries"</u> :	Uma ou mais LIG, emitidas em razão da associação com o presente Programa, garantidas pela Carteira de Ativos, detentoras, entre si, de características idênticas quanto ao Valor Nominal Unitário, Remuneração Das LIG, Data de Emissão e Data de Pagamento, na forma, periodicidade e local de pagamento;
<u>"Termo de Emissão"</u> :	É o presente <i>Termo de Emissão do 1º Programa de Emissão de Letras Imobiliárias Garantidas do Itaú Unibanco S.A.</i> , elaborado pelo Emissor a fim de estabelecer as regras e condições relacionadas com o Programa;
<u>"Termo de Solicitação de Subscrição"</u> :	Significa o instrumento a ser encaminhado pelo Emissor para o investidor, para fins de solicitação da subscrição das LIG, no qual constará informações referentes às características específicas das LIG de cada Série que serão subscritas pelos respectivos investidores;
<u>"Testes de Estresse"</u> :	Significa os testes de estresse que o Emissor realizará trimestralmente, a fim de mensurar o impacto dos principais fatores de risco aos quais está exposta a Carteira de Ativos em relação ao cumprimento do Requisito de Suficiência;
<u>"Titulares das LIG"</u> :	Significa os investidores, subscritores ou adquirentes, das LIG ou ainda futuros investidores que venham a adquirir as LIG no mercado secundário, conforme o caso;
<u>"Títulos Públicos"</u> :	São os títulos de emissão do Tesouro Nacional;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	É o valor nominal das LIG de cada uma das Séries à respectiva Data de Emissão;
<u>"Valor Nominal Atualizado"</u> :	Significa o respectivo valor nominal atualizado dos Ativos, verificável a partir do valor contábil do Ativo, calculado segundo critérios estabelecidos no Cosif;

b
+
6

<u>"Valor Nominal Atualizado da Carteira de Ativos":</u>	Significa o somatório do respectivo Valor Nominal Atualizado de cada Ativo, calculado segundo critérios estabelecidos no Cosif;
<u>"Valor Nominal Atualizado dos Ativos":</u>	Deve corresponder ao valor contábil dos Ativos, apurado pelo Emissor segundo os critérios estabelecidos pelo Cosif;
<u>"Vencimento Antecipado":</u>	É o vencimento antecipado de todas as LIG, o qual ocorre pela Insolvência da Carteira de Ativos;
<u>"Verificação":</u>	Significa a verificação de atendimento aos Requisitos que deverá ser efetuada nas Datas de Verificação pelo Emissor, com base nas informações da Data de Apuração;
<u>"Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário":</u>	Significa a verificação de atendimento aos Requisitos Após Investidura do Agente Fiduciário que deverá ser efetuada na Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário pelo Agente Fiduciário, com base nas informações da Data de Apuração.

1.1.1. Regras Aplicáveis: Adicionalmente: (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Emissão, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Emissão; e (vii) todas as referências ao Emissor e/ou ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: O presente Termo de Emissão estabelece: (i) as regras e condições relativas ao Programa; e (ii) os direitos e as atribuições do Emissor, do Agente Fiduciário e dos Titulares das LIG.

2.2. Publicação: Este Termo de Emissão, assim como seus eventuais aditamentos serão publicados no *site* do Emissor na *internet*, verificável pelo *link* www.itaubr.com.br/relacoes-com-investidores.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS LIG

3.1. Características: A LIG é um título de crédito, nominativo, transferível e de livre negociação, constituída por obrigação de pagamento do Emissor e garantida pela Carteira de Ativos submetida ao Regime Fiduciário.

3.2. Dupla Garantia: Aos Titulares das LIG serão garantidos: (i) o satisfatório e integral cumprimento, pelo Emissor, dos Compromissos de Pagamento das LIG; (ii) anteriormente à execução dos Ativos, conforme mencionado no subitem "iii" deste item 3.2, abaixo, em caso de Investidura do Agente Fiduciário, o direito sobre os recursos e os lucros acumulados oriundos dos Ativos, a fim de garantir o satisfatório e integral cumprimento das Obrigações das LIG; e (iii) caso o direito previsto no subitem "ii" deste item 3.2 não garanta o satisfatório e integral cumprimento das Obrigações das LIG, o direito dos Titulares das LIG de inscrever o crédito remanescente na massa concursal *pari passu* aos direitos dos demais credores quirografários do Emissor.

3.3. Responsabilidade do Emissor: O Emissor responde pela origem e autenticidade dos Ativos que integram a Carteira de Ativos, nos termos do artigo 76 da Lei nº 13.097/15 e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

3.4. Registro: O Emissor realizará o Registro no sistema da B3, momento no qual vinculará o Programa ao presente Termo de Emissão, observando as normas definidas nos regulamentos e nos manuais aplicáveis.

3.4.1. Emissão: Após o Registro, o Emissor realizará a Emissão de cada Série de LIG.

3.4.2. Vinculação ao Programa: No momento em que estiver cadastrando as informações de cada Emissão, o Emissor vinculará, no sistema da B3, cada Série ao presente Programa.

3.4.3. Forma de Emissão: As LIG serão emitidas na forma escritural.

3.4.4. Confirmação da Emissão: O Agente Fiduciário deverá confirmar a Emissão das Séries no sistema da B3 no mesmo dia do registro destas, as quais deverão ser depositadas na mesma Data de Emissão.

3.5. Subscrição: As LIG serão subscritas mediante anuência dos investidores ao Emissor, a qual poderá ser realizada a partir de assinatura de termo específico ou por canais eletrônicos, tais como *e-mail* ou ligações telefônicas.

4
6

3.6. Integralização: As LIG subscritas serão integralizadas a partir das respectivas Datas de Emissão, em moeda corrente nacional, pelos respectivos Preços de Integralização, conforme informações definidas nos Termos de Solicitação de Subscrição, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pela B3.

3.7. Titularidade: A titularidade dos adquirentes das LIG será comprovada mediante a emissão de extrato da conta de depósito.

3.8. Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária das LIG.

3.9. Remuneração das LIG: As LIG farão jus à remuneração que contemplará juros remuneratórios, a serem estabelecido na Emissão de cada Série, conforme detalhadas no Termo de Solicitação de Subscrição.

3.10. Local de Pagamento: Os pagamentos do Principal e da Remuneração das LIG serão efetuados, conforme estabelecidos para cada Emissão, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3.

3.11. Data de Pagamento: Os pagamentos do Principal e da Remuneração das LIG serão efetuados, nas Datas de Pagamento estabelecidos para cada Emissão, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3.

3.12. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, os prazos referentes ao pagamento dos Compromissos de Pagamento das LIG e da Remuneração do Agente Fiduciário até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.13. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das LIG, que será calculada até o efetivo pagamento, caso o Emissor atrase o pagamento decorrentes das LIG ou dos direitos dos Titulares das LIG o valor do débito em atraso será reajustado pelo índice da Remuneração das LIG, estabelecido para cada Série no respectivo Termos de Solicitação de Subscrição.

3.14. Retenção de Impostos: A LIG é um produto de investimento isento de Imposto de Renda para: (i) pessoas físicas residentes no Brasil; ou (ii) residente ou domiciliado no exterior, exceto em país com tributação favorecida a que se refere o art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, que realizar operações financeiras no Brasil de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

3.14.1. Alíquota para País com Tributação Favorecida: No caso de residente ou domiciliado em país com tributação favorecida a que se refere o artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, aplicar-se-á a alíquota de 15% (quinze por cento).

3.14.2. Pessoas Jurídicas: Para pessoas jurídicas, caso estas gozem de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, os Titulares das LIG deverão encaminhar ao Emissor, no prazo mínimo de 10 (dez)

Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos ao Principal e à Remuneração das LIG, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária. Caso contrário, poderá ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos de legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA QUARTA – COLOCAÇÃO PRIVADA DAS LIG

4.1. Colocação Privada: Não haverá distribuição ou oferta pública de qualquer das LIG de qualquer das Séries emitidas, as quais serão objeto de colocação privada e não estão sujeitas a prévio registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 93 da Lei nº 13.097/15.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE ATIVOS

5.1. Carteira de Ativos: É a garantia fornecida, pelo Emissor para os Titulares das LIG, para adimplemento dos Compromissos de Pagamentos das LIG. É administrada pelo Emissor e constituída pelos Ativos, os quais ao serem integrados à Carteira de Ativos submetida ao Regime Fiduciário estarão vinculados às LIG.

5.1.1. Constituição: A Carteira de Ativos poderá ser constituída por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Títulos Públicos; (iii) Derivativos; e/ou (iv) Disponibilidades Financeiras.

5.1.2. Créditos Imobiliários: A Carteira de Ativos é integralmente composta, na data de registro do presente Termo de Emissão, por créditos constituídos a partir de operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial e/ou não residencial.

5.1.3. Operações: Durante a vigência do Programa, poderão integrar a Carteira de Ativos créditos imobiliários oriundos de operações de: (i) financiamento para aquisição de imóvel residencial ou não residencial; e/ou (ii) financiamento para construção de imóvel residencial ou não residencial, mediante alteração do registro da Carteira de Ativos junto ao sistema de depósito da B3, bem como indicação no DCA e Relatório Trimestral.

5.1.4. Perfil: O perfil da Carteira de Ativos é de predominância de Créditos Imobiliários oriundos de operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial e não poderá ser alterado durante a vigência do Programa.

5.1.5. Conta de Alocação de Títulos Públicos: É obrigação do Emissor informar à B3 a Conta de Alocação de Títulos Públicos, assim como eventuais alterações de tal conta ou de seu número, a qual deverá ser movimentada apenas pela B3, em nome do Emissor.

08/11

L

G

5.1.6. Derivativos: Os Derivativos só poderão integrar a Carteira de Ativos se: (i) destinados exclusivamente a *hedge*, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) não possuírem cláusula de vencimento antecipado relacionado aos eventos de Investidura do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA SEXTA – REQUISITOS

6.1. Requisitos: A Carteira de Ativos deve atender aos: (i) Requisitos de Elegibilidade; (ii) Requisito de Composição; (iii) Requisito de Suficiência; (iv) Requisito de Prazo; e (v) Requisito de Liquidez.

6.1.1. Verificação Periódica: O Emissor deverá realizar mensalmente, na Data de Verificação, a verificação do atendimento aos Requisitos com base nas informações da Data de Apuração, conforme definida no item 1.1 acima.

6.1.2. Recomposição: Caso o Emissor verifique o descumprimento de qualquer dos Requisitos, o Emissor fará a correção necessária em até 02 (dois) Dias Úteis após a Data de Verificação, seja por meio de substituição ou reforço de Ativos ou por meio de Resgate Antecipado ou Recompra Facultativa, a seu exclusivo critério.

6.1.3. Novos Ativos: Os Ativos que o Emissor vier a incluir na Carteira de Ativos, para fins de substituição ou reforço dos Requisitos, desde que comunicado ao Agente Fiduciário, deverão ser registrados ou depositados na B3.

6.1.4. Nova Verificação: Em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Verificação, o Emissor deverá efetuar nova verificação de atendimento aos Requisitos, de acordo com §2º do artigo 41 da Resolução nº 4.598/17, tomando por base a Carteira de Ativos corrigida e os Compromissos de Pagamento das LIG, considerando os parâmetros utilizados na Verificação e adotando os valores dos Ativos referentes à Data de Apuração.

6.1.5. Resultado: O Emissor deverá enviar para o Agente Fiduciário, até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês o resultado da Verificação realizada de acordo com os itens acima, detalhando as providências para a correção dos Requisitos, observado o previsto no artigo 42 da Resolução nº 4.598/17.

6.2. Requisito de Composição: Para fins de atendimento do Requisito de Composição, o Emissor deverá verificar, mensalmente, na Data de Verificação, se o somatório do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários representa, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do Valor Nominal Atualizado da Carteira de Ativos.

6.3. Requisito de Elegibilidade: Somente poderão ser incluídos na Carteira de Ativos os Créditos imobiliários que atenderem cumulativamente aos seguintes requisitos:

- a) Adimplência;
- b) Desoneração, estando livre de qualquer tipo de ônus, exceto àqueles relacionados com a garantia dos direitos dos Titulares das LIG;
- c) Garantido por hipoteca em primeiro grau ou por alienação fiduciária de coisa móvel;
- d) Classificação de risco do Crédito Imobiliário não deve ser inferior a "B", conforme regulamentação em vigor;
- e) O Crédito Imobiliário deve ser representado pelo seu valor integral;
- f) No caso de Operações com pessoa natural, o financiamento possuir cobertura securitária, no mínimo quanto aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel, nos termos da regulamentação em vigor; e
- g) Atender aos Limites de *Loan To Value Ratio* estabelecidos na Resolução nº 4.598/17.

6.3.1. Desconsideração do Ativo: Se o Emissor identificar o descumprimento ao atendimento de qualquer dos Requisitos de Elegibilidade, o Crédito Imobiliário deverá ser desconsiderado para fins de Verificação do Requisito de Composição, do Requisito de Suficiência, do Requisito de Liquidez e do Requisito de Prazo.

6.3.2. Substituição do Ativo: O Emissor deverá substituir os Créditos Imobiliários que integram a Carteira de Ativos, sempre que houver descumprimento insanável de algum dos Requisitos de Elegibilidade, observado que, para eventuais exclusões de Créditos Imobiliários da Carteira de Ativos, é necessário que o procedimento seja realizado mediante concordância do Agente Fiduciário, conforme aplicável.

6.3.3 Limites de *Loan To Value Ratio*: Trata-se do valor percentual apurado a partir do cálculo da razão entre o Valor Nominal Atualizado da Operação e o valor da respectiva garantia na data de contratação.

6.4. Requisito de Liquidez: A Carteira de Ativos deve conter Ativos Líquidos em valor correspondente aos Compromissos de Pagamento das LIG a vencer nos 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à Data de Verificação.

6.4.1. Atendimento: Para fins de atendimento do Requisito de Liquidez, a soma do valor dos Ativos Líquidos não pode ser inferior ao maior valor acumulado dos Fluxos Diários Esperados, considerados os 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à Data de Verificação.

6.4.2. Pagamento do Principal: Para fins de verificação do Requisito de Liquidez, quando houver pagamento do Principal entre os Compromissos de Pagamentos das LIG a vencer nos 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à Data de Verificação, admite-se que o percentual do Requisito de Composição seja de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento).

6.5. Requisito de Suficiência: A Carteira de Ativos deve ser suficiente para garantir o cumprimento do pagamento do Principal e da Remuneração das LIG e, na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário e da Remuneração do Agente Fiduciário.

6.5.1. Verificação periódica do Requisito de Suficiência: Para fins de cumprimento do Requisito de Suficiência, o Emissor deve verificar, mensalmente, enquanto administrador da Carteira de Ativos, se : (i) o Valor Nominal Atualizado da Carteira de Ativos excede em, no mínimo, 5% (cinco por cento) a soma dos valores nominais atualizados dos Compromissos de Pagamento das LIG e de Remuneração do Agente Fiduciário; e (ii) a soma dos valores presentes dos Ativos corresponde a, no mínimo, a soma dos valores presentes dos Compromissos das LIG e de Remuneração do Agente Fiduciário, quando submetido a Testes de Estresse.

6.5.2. Testes de Estresse: O Emissor realizará no 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada trimestre, isto é, nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, Testes de Estresse mensurando o impacto dos principais fatores de risco aos quais está exposta a Carteira de Ativos, em relação ao cumprimento do Requisito de Suficiência, considerando, no mínimo, o risco da taxa indexadora aplicada na Remuneração das LIG.

6.5.3. Holding Period: O período de manutenção dos Testes de Estresse será trimestral.

6.5.4. Resultado: O resultado de cada Teste de Estresse é medido pela razão entre a soma dos Valores Nominais Atualizados dos Ativos e a soma dos valores atualizados dos Compromissos de Pagamento das LIG e da Remuneração do Agente Fiduciário e, para fins de atendimento ao Requisito de Suficiência, será considerado o Teste de Estresse que resulte na menor razão.

6.6. Requisito de Prazo: O Prazo Médio Ponderado da Carteira de Ativos não pode ser inferior ao Prazo Médio Ponderado das LIG.

188
6

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: O Emissor institui, em caráter irrevogável e irretratável, sobre a Carteira de Ativos e a Conta de Alocação de Títulos Públicos, o Regime Fiduciário, mediante registro na B3, na forma dos artigos 68 e 69 da Lei nº 13.097/15, com a consequente constituição do Patrimônio de Afetação.

7.1.1. Elementos do Registro: Para fins de registro das LIG, o Emissor deverá: (i) fornecer informações que permitam a clara identificação da constituição do Regime Fiduciário sobre os Ativos; (ii) realizar a constituição de Patrimônio de Afetação, integrado pela totalidade dos Ativos da Carteira de Ativos submetida ao Regime Fiduciário e pela Conta de Alocação de Títulos Públicos; e (iii) realizar a afetação dos Ativos como garantia das LIG; e (iv) vincular as LIG ao Programa.

7.1.2. Segregação da Carteira de Ativos: A instituição do Regime Fiduciário segregará a Carteira de Ativos e a Conta de Alocação de Títulos Públicos do patrimônio do Emissor e manterá os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação livres e isentos de ações ou execuções de credores do Emissor, de forma que o Patrimônio de Afetação responderá exclusivamente pelos Compromissos de Pagamento das LIG.

7.2. Patrimônio de Afetação: É constituído pela totalidade dos Ativos integrantes da Carteira de Ativos e pela Conta de Alocação de Títulos Públicos submetidas ao Regime Fiduciário, as quais: (i) não se confundem com o patrimônio do Emissor; (ii) não são alcançados pelos efeitos da decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Emissor, integrando amassa concursal do Emissor apenas após a liquidação integral dos direitos dos Titulares das LIG; (iii) não serão objeto de arresto, sequestro, penhora, busca e apreensão ou qualquer outro ato de constrição judicial em decorrência de outras obrigações do Emissor; e (iv) não serão utilizados pelo Emissor para realizar ou garantir quaisquer obrigações, exceto aquelas decorrentes das LIG.

7.3. Liberação do Regime Fiduciário: Os recursos financeiros provenientes dos Ativos ficam liberados do Regime Fiduciário, desde que: (i) atendidos os Requisitos; e (ii) adimplidas as obrigações vencidas referentes aos Compromissos de Pagamentos das LIG.

7.3.1. Reserva de Liquidez: O Emissor poderá, a seu exclusivo critério, constituir a Reserva de Liquidez, composta exclusivamente por Títulos Públicos cuja soma, em valor de mercado deve corresponder, no mínimo, à estimativa de recebimento dos recursos financeiros provenientes dos Ativos.

7.3.2. Liberação Automática dos Recursos: Em caso de constituição da Reserva de Liquidez, os recursos financeiros derivados dos Ativos, submetidos ao Regime Fiduciário, serão prontamente

acessíveis ao Emissor, uma vez que serão substituídos automaticamente pelos Títulos Públicos constantes da Reserva de Liquidez.

7.4. Extinção do Regime Fiduciário: O Regime Fiduciário sobre a Carteira de Ativos extingue-se pelo pagamento do Principal, Remuneração das LIG e demais encargos incidentes sobre as LIG garantidas pela Carteira de Ativos.

CLÁUSULA OITAVA – RESGATE ANTECIPADO E RECOMPRA FACULTATIVA

8.1. Resgate Antecipado e Recompra Facultativa: Não haverá resgate antecipado ou recompra facultativa das LIG, salvo se de outra forma estabelecido pelo Emissor para cada Série, conforme previsto no registro de formalização das LIG de cada Série junto ao sistema de depósito da B3 e detalhado nos Termos de Solicitação de Subscrição.

8.1.1. Atendimento dos Requisitos: O Emissor poderá, ao seu critério, realizar o Resgate Antecipado e/ou a Recompra Facultativa das LIG, antes ou após do prazo de 12 (doze) meses, contados da respectiva Data da Emissão de cada Série, para fins de atendimento dos: (i) Requisito de Suficiência; (ii) Requisito de Prazo; e (iii) Requisito de Liquidez.

8.1.2. Cancelamento das LIG: As LIG resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pelo Emissor.

CLÁUSULA NONA – EMISSOR

9.1. Administração da Carteira de Ativos: O Emissor será o responsável pela administração, gerenciamento, atualização, acompanhamento e controle da Carteira de Ativos, observando continuamente o atendimento de todos os Requisitos, previstos neste Termo de Emissão e na regulamentação vigente, mantendo controles contábeis que permitam a identificação dos Ativos, bem como evidenciando, em suas demonstrações financeiras, informações referentes aos Ativos.

9.2. Obrigações do Emissor: Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução nº 4.598/17, o Emissor obriga-se a:

a) Notificar o Agente Fiduciário e a B3, se aplicável, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades do Emissor;

b) Notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a necessidade de convocação de Assembleia;

- c) Manter todas as declarações previstas neste Termo de Emissão, verídicas, completas e corretas; e
- d) Contratar e manter contratados, às suas expensas, até o pagamento integral das LIG, os prestadores de serviços necessários às obrigações previstas neste Termo de Emissão.

9.3. Declarações do Emissor: O Emissor declara que:

- a) É uma instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, devidamente autorizada pelo BCB para exercício das suas atividades, com registro de companhia aberta perante a CVM, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social e a emitir LIG, nos termos do artigo 2º da Resolução nº 4.598/17;
- b) Está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações eventualmente necessárias à celebração deste Termo de Emissão, ao estabelecimento do Programa e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários existentes para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) É legítimo e único titular dos Ativos;
- e) Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, exceto os relacionados com a garantia dos direitos dos Titulares das LIG;
- f) Não há qualquer ligação entre o Emissor e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- g) Este Termo de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Emissor, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) As informações prestadas no âmbito do Programa são e permanecerão atualizadas, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades do Emissor, de sua condição financeira, lucros, perdas e direitos em relação às LIG, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias e na data em que essas declarações foram dadas;
- i) Comprometesse-se a aditar o presente Termo de Emissão, para que se adeque às normas aplicáveis,

exceto por eventuais descumprimentos que não possam afetar de forma relevante o Emissor, sua condição financeira ou seus resultados operacionais; e

j) Não há fatos relativos a si, a este Termo de Emissão ou ao Programa que sejam de conhecimento do Emissor e que, até esta data, não tenham sido divulgados ao Agente Fiduciário.

9.4. Gestão do Agente Fiduciário: O Emissor assegurará que nas hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário, os instrumentos contratuais e procedimentos operacionais relativos à administração dos Ativos preverão e possibilitarão a efetiva gestão e administração da Carteira de Ativos pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Nomeação: O Emissor, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, sendo que este formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem o presente Termo de Emissão e a regulamentação vigente.

10.2. Ciência dos Titulares das LIG: Ao subscrever ou adquirir a LIG, seu titular consentirá com a nomeação do Agente Fiduciário, bem como com os demais termos previstos no presente Termo de Emissão.

10.3. Interesse dos Titulares das LIG: Os poderes do Agente Fiduciário: (i) serão exercidos no interesse exclusivo e em benefício dos Titulares das LIG; e (ii) poderão ser revogados, a qualquer momento, por decisão dos Titulares das LIG, reunidos em Assembleia, nas condições estabelecidas por este Termo de Emissão e pela Resolução nº 4.598/17.

10.4. Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário, no âmbito de suas funções, deverá cumprir com o disposto no artigo 63 da Resolução nº 4.598/17, nas demais normas aplicáveis e no presente Termo de Emissão, além de monitorar o cumprimento das obrigações assumidas pelo Emissor neste Termo de Emissão, bem como o acompanhamento da Verificação dos Requisitos e da Carteira de Ativos, dentro dos limites de seu escopo e atribuições, mediante o recebimento das informações necessárias, nos termos deste instrumento, da Lei nº 13.097/15, da Resolução nº 4.598/17, e eventuais outras normas a ele aplicáveis.

10.5. Monitoramento da Carteira de Ativos: O Agente Fiduciário cumprirá as suas funções, obrigações e deveres a ele inerentes, em atendimento aos termos da Lei nº 13.097/15 e da Resolução nº 4.598/17, bem como das demais normas aplicáveis, para que possa, dentro dos limites de seu escopo e atribuições, monitorar a Carteira de Ativos e obter informações, as quais poderão ser prestadas aos investidores Titulares das LIG e aos órgãos reguladores, desde que sobre tais informações não seja oponível qualquer espécie de sigilo. Para tanto, sem prejuízo de eventuais outras providências, realizará:

- a) Verificação, dentro dos critérios estabelecidos pelo Agente Fiduciário, dos ativos do Emissor com potencial para compor a Carteira de Ativos, comparando os dados fornecidos pelo Emissor com os dados dos documentos de cada potencial ativo, mediante o envio dos Documentos Comprobatórios dos Ativos, a serem fornecidos pelo Emissor;
- b) Realização de verificações *in loco* nas instalações do Emissor, em datas a serem previamente combinadas com o Emissor, a fim de se comparar amostragem das cópias digitais dos Documentos Comprobatórios dos Ativos e as informações constantes nos relatórios da Carteira de Ativos, em periodicidade a ser acordada com o Emissor, com as respectivas vias originais, ao exclusivo critério do Agente Fiduciário, compatível com a pulverização e a complexidade da Carteira de Ativos; e
- c) Espelhamento da Carteira de Ativos, mediante acesso às informações referentes à Carteira de Ativos, concedido pelo Emissor para que o Agente Fiduciário: (i) monitore as informações da Carteira de Ativos enquanto administrada pelo Emissor; (ii) identifique eventual necessidade de reforço e/ou substituição de Ativos; e (iii) tenha condições de, eventualmente, assumir o controle direto de tais informações, na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, durante toda a vigência das LIG, com base nos arquivos que serão disponibilizados pelo Emissor ao Agente Fiduciário.

10.5.1. Realização do Monitoramento: No exercício das funções ordinárias do Agente Fiduciário, o monitoramento da Carteira de Ativo será realizado mediante a verificação de documentos fornecidos pelo Emissor, diretamente ou por intermédio de terceiros, não sendo exigível que o Agente Fiduciário: (i) analise, ofereça ou contrate recursos humanos para realizar análise técnica para a qual não tenha a expertise necessária ou não tenha sido especificamente nomeado; (ii) realize pessoalmente qualquer inspeção presencial, exceto aquela prevista neste Termo de Emissão; (iii) mantenha sob a sua custódia bens, valores e documentos de natureza executiva; (iv) tome qualquer providência que possa ser considerada incoerente em relação ao objeto deste Termo de Emissão, da Lei nº 13.097/15 e/ou da Resolução nº 4.598/17; (v) seja responsável por providenciar cálculo diário do valor unitário, acrescido das suas respectivas remunerações e obrigações acessórias das LIG, cabendo ao Emissor a obrigação de informá-lo ao Agente Fiduciário mensalmente ou sempre que por este for solicitado; ou (vii) sob qualquer hipótese, seja responsável por providenciar a elaboração de documentos societários do Emissor, obrigação legal e regulamentar que permanecerá atribuída ao Emissor, nos termos da regulamentação aplicável.

10.5.2. Verificação dos Documentos: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

10.6. Investidura do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário será investido de mandato para administrar a

Carteira de Ativos nas hipóteses de: (i) decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência do Emissor; ou (ii) decretação do estado de insolvência do Emissor pelo BCB, nos termos da Resolução nº 4.598/17.

10.6.1. Plano de Transição: Será implementado, nas hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário, Plano de Transição nos termos previstos no Anexo I deste Termo de Emissão.

10.6.2. Segregação de Atividades: O exercício da administração da Carteira de Ativos sob responsabilidade do Agente Fiduciário deve ser segregado das Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário.

10.6.3. Auditor Independente: O Agente Fiduciário contratará Auditor Independente para elaborar os seguintes relatórios em relação à Carteira de Ativos: (i) Relatório de Auditoria; (ii) Relatório de Descumprimento; e (iii) Relatórios de Outra Natureza.

10.7. Obrigações de Administração: Sem prejuízo das Obrigações Ordinárias do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário cumprirá seus deveres e suas obrigações em caso de Investidura do Agente Fiduciário, em atendimento aos termos da Lei nº 13.097/15 e do artigo 65 Resolução nº 4.598/17, e das demais normas aplicáveis.

10.8. Remuneração do Agente Fiduciário: O Emissor pagará ao Agente Fiduciário remuneração prevista no Anexo II do presente Termo de Emissão.

10.8.1. Pagamento na Investidura do Agente Fiduciário: Na ocorrência de Investidura do Agente Fiduciário: (i) a Remuneração do Agente Fiduciário será mantida, contudo, será paga mediante utilização dos recursos da Carteira de Ativos; e (ii) o Emissor será responsável pelo pagamento da Remuneração Extraordinária, devida em até 25 (vinte e cinco) dias após a apresentação de relatório de horas, a ser elaborado pelo Agente Fiduciário ao Emissor.

10.8.2. Devolução: Não haverá qualquer devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de prestação dos serviços previstos no presente Termo de Emissão e na regulamentação vigente.

10.8.3. Atualização: Todos os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados pela variação positiva do IGP-M/FGV, sempre na menor periodicidade permitida em lei, a partir da data de assinatura do Contrato.

10.8.4. Substituição do Índice: Caso verifique-se a extinção do IGP-M/FGV ou a sua descaracterização como índice de atualização monetária, passará a ser adotado, em substituição, para o cálculo dos reajustes dos preços estabelecidos no Contrato, os novos índices de atualização monetária

que, por disposição legal, vierem a substituí-lo, e, na sua ausência, uma nova fórmula de atualização monetária será ajustada entre o Emissor e o Agente Fiduciário.

10.8.5. Utilização dos Recursos da Carteira de Ativos: No caso de não pagamento, pelo Emissor ao Agente Fiduciário, da Remuneração Extraordinária, o Emissor será notificado sobre o inadimplemento e, mantida serão utilizados recursos da Carteira de Ativos para cumprimento da referida obrigação.

10.9. Despesas: Não estão incluídas na Remuneração do Agente Fiduciário e na Remuneração Extraordinária as eventuais despesas com viagens, estadias, transporte, publicações, aluguéis de espaços e infraestrutura para Assembleias, dentre outras, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implementação do Programa, as quais serão cobertas pelo Emissor.

10.9.1. Despesas Adicionais: Não estão incluídas na Remuneração do Agente Fiduciário e na Remuneração Extraordinária e serão arcadas pelo Emissor, ou pela Carteira de Ativos e/ou pelos Titulares das LIG, conforme o caso, as despesas com serviços terceirizados e especialistas, tais como para procedimentos de inspeção das garantias e assessoria legal ao Agente Fiduciário, dentre outras despesas extraordinárias incorridas pelo Agente Fiduciário para salvaguardar a Carteira de Ativos e os direitos e interesses coletivos dos Titulares das LIG, sobretudo em caso de inadimplemento do pagamento devido pelo Emissor aos Titulares das LIG, nos termos do Termo de Emissão e da regulamentação aplicável.

10.9.2. Demandas Judiciais ou Administrativas: Serão igualmente suportadas pelo Emissor, ou pela Carteira de Ativos e/ou pelos Titulares das LIG, conforme o caso, todas as eventuais despesas que o Agente Fiduciário venha a incorrer como polo (ativo ou passivo) de demandas judiciais ou administrativas, tais como: honorários advocatícios, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, ou contra ele, em razão de sua atividade, exceto se tais despesas decorrerem de atos do Agente Fiduciário realizados com dolo ou culpa ou contrariamente ao disposto neste Termo de Emissão e/ou na regulamentação aplicável. Sujeitos à mesma exceção, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão suportadas pela Carteira de Ativos e/ou pelos Titulares das LIG.

10.10. Inadimplemento do Emissor: Caso o Emissor venha a inadimplir quaisquer valores devidos ao Agente Fiduciário por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, tais valores poderão ser suportados pela Carteira de Ativos e/ou pelos Titulares das LIG, caso tenham interesse na continuidade da prestação de serviços pelo Agente Fiduciário, após comunicação do Agente Fiduciário a ser encaminhada aos Titulares das LIG neste sentido.

10.11. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário, observado o disposto neste Termo de Emissão, declara e garante que:

- a) Está devidamente autorizado a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- b) Está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão, a implementação do Programa e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) A celebração deste Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações previstas, ou daqui decorrentes, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário, qualquer obrigação legal, ordem, sentença e/ou decisão administrativa, que não sejam passíveis de recurso, ou contrato do qual seja parte;
- e) O disposto neste Termo de Emissão não contraria qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete o Agente Fiduciário ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- f) Não há qualquer ligação entre o Emissor e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- g) A nomeação neste Termo de Emissão não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nem resultarão em:
 - (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos;
 - (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário; e/ou (iii) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- h) O Agente Fiduciário está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, comprometendo-se a aditar o presente Termo de Emissão para que se adeque às normas aplicáveis, exceto por eventuais descumprimentos que não possam afetar de forma relevante o Agente Fiduciário, sua condição financeira ou seus resultados operacionais;
- i) Aceita integralmente as condições previstas neste Termo de Emissão, em todas as suas cláusulas e condições, e, no que tange às obrigações do Agente Fiduciário, constitui uma obrigação legal, válida e

vinculante; e

j) Não é uma entidade ligada ao Emissor, conforme o disposto no artigo 60 da Resolução nº 4.598/17.

10.12. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído ou substituído, nas hipóteses de: (i) renúncia; (ii) impedimento, intervenção, decretação de falência, dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial do Agente Fiduciário, bem como reconhecimento do estado de insolvência pelo BCB; (iii) determinação do BCB; (iv) proposição do Emissor, sujeita a deliberação dos Titulares das LIG em Assembleia; (v) deliberação da Assembleia, em hipótese de Investidura do Agente Fiduciário.

10.12.1. Renúncia: Após a comunicação da sua renúncia ao Emissor e aos Titulares das LIG, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções por um prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

10.12.2. Prazo Máximo de Substituição: Nas hipóteses de renúncia ou determinação do BCB, o Agente Fiduciário deverá ser substituído em até 30 (trinta) dias.

10.12.3. Procedimento de Substituição: Nas hipóteses de: (i) renúncia; (ii) impedimento, intervenção, decretação de falência, dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial do Agente Fiduciário, bem como reconhecimento do estado de insolvência pelo BCB; ou (iii) determinação do BCB, o Emissor deverá, enquanto administrar a Carteira de Ativos nomear um agente fiduciário substituto provisório, cuja efetivação na função estará sujeita à deliberação da Assembleia e convocar a Assembleia, observados o prazo máximo para substituição e o período de antecedência mínima de convocação, para deliberar quanto à efetivação do substituto provisório na função de agente fiduciário ou a nomeação de novo agente fiduciário.

10.12.4. Convocação da Assembleia de Substituição: Enquanto a Carteira de Ativos estiver sendo administrada pelo Emissor, a Assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário, poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pelo Emissor ou por Titulares das LIG que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das LIG em circulação.

10.12.5. Convocação Pelo Agente Fiduciário: Na ocorrência de Investidura do Agente Fiduciário e nas hipóteses (i) renúncia; (ii) impedimento, intervenção, decretação de falência, dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial do Agente Fiduciário, bem como reconhecimento do estado de insolvência pelo BCB; ou (iii) determinação do BCB, a Assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, observando o prazo de substituição e o período de antecedência mínima de convocação.

10.12.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente

os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão.

10.12.7. Aditamento ao Termo de Emissão: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão, o qual deverá ser enviado à B3 em até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar da sua celebração, pelo Emissor ou pelo Agente Fiduciário, em hipótese de Investidura do Agente Fiduciário.

10.13.8. Publicação: O Termo de Emissão aditado e a apresentação do novo agente fiduciário deverão ser publicados pelo Emissor, em seu endereço na *internet*, em seção específica, disponível pelo link www.italu.com.br/relacoes-com-investidores/.

10.13. Opiniões e Orientações do Agente Fiduciário: Ressalvado o disposto neste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião, nem fará qualquer juízo ou dará orientação acerca de qualquer fato sobre o Programa ou suas Emissões que seja de competência pelos Titulares das LIG, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções previstas neste Termo de Emissão e na regulamentação aplicável.

10.13.1. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não se responsabiliza pelo resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares das LIG, transmitidas ao Agente Fiduciário e reproduzidas perante o Emissor, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares das LIG ou ao Emissor.

10.13.2. Limite da Atuação: Caso o Agente Fiduciário se depare com situação que não esteja prevista neste Termo de Emissão ou na regulamentação vigente, não tomará qualquer medida, exceto as que forem provenientes de deliberação dos Titulares das LIG, em Assembleia própria, e não atuará como árbitro ou intérprete contratual em caso de dúvida ou controvérsia sobre quaisquer situações.

CLÁUSULA ONZE – REGIME ESPECIAL DE AMORTIZAÇÃO

11.1. Regime Especial de Amortização: É o modelo de pagamento a ser implementado, na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, caso a Carteira de Ativos não se torne suficiente para honrar os compromissos relativos às LIG na forma originalmente pactuada.

11.1.1. Condições: O Regime Especial de Amortização será implementado, caso verifique-se cumulativamente: (i) a Investidura do Agente Fiduciário; e (ii) o não pagamento do Principal nas respectivas Datas de Pagamento.

11.2. Pagamento das Obrigações das LIG: No caso de implementação do Regime Especial de Amortização, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das LIG e aqueles oriundos da Carteira de Ativos, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das Obrigações das LIG. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das LIG e os oriundos da Carteira de Ativos, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações das LIG, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pelo Emissor, conforme este Termo de Emissão, que não sejam os valores a que se referem os subitens "ii" e "iii" seguintes; (ii) Remuneração das LIG, Encargos Moratórios e demais encargos devidos em razão dos Compromissos dos Pagamentos das LIG; e (iii) saldo devedor das LIG.

11.2.1. Apuração de Recursos: Para calcular a projeção dos recursos que serão destinados aos pagamentos dos Titulares das LIG, quando implementado o Regime Especial de Amortização, o Agente Fiduciário: (i) levantará o fluxo de vencimento de parcelas a vencer da Carteira de Ativos, agrupando o somatório de parcelas para cada data de pagamento nos seu respectivo mês calendário e trazendo o valor presente pela taxa média ponderada das LIG objetos do presente Programa; (ii) determinará a projeção da taxa de inadimplência aplicada para determinação da projeção do valor líquido de recebimento da Carteira de Ativos, baseando-se no Teste de Estresse da Verificação mais recente apresentada pelo Emissor, ou por terceiro contratado para este fim; e (iii) levantará a projeção estimada dos gastos para administração da Carteira de Ativos e descontará o volume verificado da projeção do valor líquido de recebimento da Carteira de Ativos a fim de apurar a projeção dos recursos que serão destinados para o pagamento dos Titulares das LIG.

11.2.2. Vencimento Prorrogável: Implementado o Regime Especial de Amortização, as Datas de Pagamento das Séries poderão ser prorrogadas, quando então será devido pelo Agente Fiduciário o pagamento do Principal das Séries em circulação.

CLÁUSULA DOZE – VENCIMENTO ANTECIPADO

12.1. Vencimento Antecipado: Em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidos todas as LIG e exigir o pagamento, pelo Emissor, do saldo devedor das LIG, calculada *pro rata temporis* desde as respectivas Datas de Emissão até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios.

12.1.1. Notificação: Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o Principal e a Remuneração das LIG tornar-se-ão automaticamente vencidos, independentemente de aviso ou

notificação, judicial ou extrajudicial, devendo o Agente Fiduciário, no entanto, notificar o Emissor informando sobre tal acontecimento.

12.1.2. Vencimento Antecipado e Regime Especial de Amortização: Caso verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá observar as providências de pagamento estabelecidas no Regime Especial de Amortização.

12.2. Saldo Devedor: O Emissor permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações das LIG que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o referido saldo devedor enquanto não forem pagas, declarando o Emissor, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA TREZE – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. Divulgação de Informações: O Emissor obriga-se a divulgar, ampla e imediatamente, ato ou fato relevante que represente ou possa vir a representar alteração significativa na situação do Programa, da Carteira de Ativos e das LIG.

13.2. DCA: O Emissor elaborará mensalmente o Demonstrativo da Carteira de Ativos, relatório contendo informações sobre o Programa, os Ativos, os Compromissos de Pagamento das LIG, os Compromissos da Administração da Carteira de Ativos e o atendimento aos Requisitos.

13.2.1. Divulgação: O Emissor divulgará o DCA no dia 30 (trinta) de cada mês, subsequente à Data de Verificação, no seu endereço na *internet*, disponível pelo *link* www.itaubr.com.br/relacoes-com-investidores/.

13.3. Relatório Trimestral: O Emissor obriga-se a elaborar um relatório que evidencie a situação da Carteira de Ativos e das LIG ao final de cada trimestre civil e colocá-lo à disposição dos Titulares das LIG por meio de publicação no endereço do Emissor na *internet*, em seção específica, disponível pelo *link* www.itaubr.com.br/relacoes-com-investidores/.

13.3.1. Conteúdo do Relatório Trimestral: O Relatório Trimestral deve conter, no mínimo, nos termos da legislação vigente: (i) a data-base de referência; (ii) referência ao link de acesso ao Termo de Emissão; (iii) o link de acesso aos DCA divulgados mensalmente pelo Emissor; (iv) o detalhamento das substituições ou reforços de Ativos, bem como das recompras ou resgates antecipados efetuados em caso de descumprimento dos Requisitos; (v) a distribuição dos Ativos por faixa de prazo de vencimento; (vi) a relação percentual entre a soma dos Ativos e o ativo total do Emissor; (vii) a distribuição das LIG; (viii) o valor nominal dos Derivativos, conforme aplicável; (ix) a distribuição dos créditos imobiliários

residenciais e não residenciais; e (ix) o percentual dos Créditos Imobiliários residenciais e não residenciais, por tipo de operação, com pelo menos uma parcela com atraso superior a noventa dias e não baixado para prejuízo.

13.3.2. Divulgação do Relatório Trimestral: O Emissor deverá observar os seguintes prazos para divulgação do Relatório Trimestral: (i) até 30 (trinta) dias da data-base, para as datas-bases de 31 de março e 30 de setembro; (ii) até 60 (sessenta) dias da data-base, para a data-base de 30 de junho; e (iii) até 90 (noventa) dias da data-base, para a data-base de 31 de dezembro.

13.2. Disponibilização de Documentos: O Emissor obriga-se a fornecer aos Titulares das LIG, por meio do Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- a) Na hipótese de divulgação de informações incorretas ou incompletas, o Emissor deve, por iniciativa própria ou por determinação do BCB, providenciar nova divulgação do relatório pelas mesmas vias, mencionando de forma explícita os motivos determinantes da republicação;
- b) Caso haja alteração significativa na situação da Carteira de Ativos e das LIG, o Emissor deve divulgar ampla e imediatamente o ato ou fato relevante, que deve ser registrado com esclarecimentos correspondente a respectiva data base;
- c) Divulgar suas demonstrações financeiras, semestrais e anuais, acompanhadas de notas explicativas, observados os termos da legislação vigente; e
- d) Fornecer as informações solicitadas pelo BCB, pela CVM e pela B3 tempestivamente.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DAS LIG

14.1. Assembleia: Possui poderes para decidir a respeito dos negócios que afetem os direitos dos Titulares das LIG, observado o disposto na regulamentação em vigor e desde que não conflitados com o que dispõe este Termo de Emissão.

14.2. Competência: Compete privativamente à Assembleia deliberar a respeito dos seguintes temas:

- a) Substituição do Agente Fiduciário;
- b) Pareceres, relatórios e demonstrativos financeiros produzidos pelo Agente Fiduciário;
- c) Alterações no Regime Especial de Amortização propostas pelo Emissor;

- d) Alteração das condições de convocação, instalação e deliberação da Assembleia; e
- e) Estabelecimento de diretrizes para a atuação do Agente Fiduciário na administração da Carteira de Ativos nas hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário.

14.3. Competência para Convocação: A Assembleia poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pelo Emissor; (iii) por Titulares das LIG que detenham no mínimo 10% (dez por cento) do valor nominal total das LIG; e (iv) pelo BCB.

14.3.1. Convocação: A convocação da Assembleia deve ser efetuada com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, mediante edital publicado no jornal em que o Emissor divulga suas informações societárias e na seção dedicada aos Titulares das LIG na página na *internet* do Emissor pelo link www.itaubank.com.br/relacoes-com-investidores/ ou do Agente Fiduciário, conforme o caso.

14.3.2. Edital de Convocação: Deve listar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia e conterà, obrigatoriamente, dia, hora e local em que a Assembleia será realizada e será publicado na página na *internet* do Emissor pelo link www.itaubank.com.br/relacoes-com-investidores/.

14.3.3. Documentos: O edital de convocação deve indicar a página na *internet* em que os Titulares das LIG poderão acessar os documentos e todas as informações pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação da Assembleia, que devem estar disponíveis com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência em relação à sua data de realização.

14.3.4. Dispensa da Convocação: A Assembleia que reunir a totalidade dos Titulares das LIG pode considerar sanada a falta de qualquer dos requisitos de convocação, sendo, neste caso, considerada legítima e regular.

14.4. Instalação: A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de Titulares das LIG que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do valor nominal total das LIG em circulação, em primeira convocação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

14.4.1. Presidência: A presidência da Assembleia caberá: (i) ao diretor do Emissor responsável pelo Programa, ou representante indicado pelo diretor do Emissor, caso a Assembleia tenha sido convocada pelo Emissor; ou (ii) ao representante do Agente Fiduciário responsável pelo Programa, nos demais

1
6
6

casos.

14.5. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão, o Emissor, o Agente Fiduciário e os Titulares das LIG poderão convocar representantes ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.6. Deliberações: Consideram-se válidas as deliberações tomadas pelos Titulares das LIG que representam mais da metade do valor nominal total das LIG presentes na Assembleia.

14.6.1. Vinculação das Deliberações: As deliberações tomadas pelos Titulares das LIG em Assembleia, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante o Emissor, bem como a vincularão e obrigarão a todos os Titulares das LIG, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

14.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação ou deliberação da Assembleia, serão excluídas as LIG que o Emissor eventualmente possua em tesouraria e as que sejam de titularidade de Pessoas Ligadas ao Emissor ou de fundos de investimento por elas administrados. Para fins desta cláusula, Pessoas Ligadas ao Emissor significa: (i) sociedades que sejam subsidiárias; coligadas; controladas, direta ou indiretamente; ou sob controle comum do Emissor; (ii) qualquer dos diretores, conselheiros e/ou acionistas do Emissor; ou (iii) qualquer pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.8. Dispensa de Assembleia: O presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares das LIG sempre e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências do BCB, da CVM, ANBIMA ou da B3; (ii) quando verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Emissor ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares das LIG; ou ainda (iv) em virtude de alteração dos *links* de divulgação das informações do Programa.

14.8.1. Dever de Informar: Nas hipóteses de dispensa da Assembleia, previstos no item 13.8, o Emissor obriga-se a informar aos Titulares das LIG em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da realização da Assembleia, a respeito da alteração deste Termo de Emissão, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, sem prejuízo da publicação das alterações em seu endereço na *internet*.

14.9. Disposição Subsidiária da Lei das Sociedades por Ações: Aplicar-se-á às disposições referentes às

Assembleias, no que couber e não conflitar com este Termo de Emissão e a regulamentação específica das LIG, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares das LIG deverão ser divulgados mediante publicação no endereço do Emissor na *internet*, pelo link www.itaubr.com.br/relacoes-com-investidores/.

15.2. Metodologias: Todas as metodologias, parâmetros, formas de cálculos, critérios, premissas e procedimentos adotados pelo Emissor para fins de verificação do cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão estão disponíveis no endereço do Emissor na *internet*, pelo link www.itaubr.com.br/relacoes-com-investidores/.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Emissão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se o Emissor, com anuência do Agente Fiduciário e dos Titulares das LIG, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.2. Ausência de Vícios: O Emissor declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da presente operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Emissão.

16.3. Renúncia de Direitos: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Desta forma, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Titulares das LIG, em razão de qualquer inadimplemento do Emissor, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando ao Emissor por si e o Agente Fiduciário.

16.5. Título Executivo: O presente Termo de Emissão e as LIG constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e as obrigações decorrentes das LIG estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do mesmo texto normativo.

CLÁUSULA DEZESSETE – LEI APLICÁVEL E FORO

17.1. Lei Aplicável: O presente Termo de Emissão e todos os aspectos da relação jurídica por ele instituída deverão ser interpretados e regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.

17.2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas e controvérsias decorrentes do presente Termo de Emissão.

Este Termo de Emissão é firmado em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de julho de 2019

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, a checkmark-like mark, and the number 6.

(Página de Assinaturas do Termo de Emissão do 1ª Programa de Emissão de Letras Imobiliárias Garantidas do Itaú Unibanco S.A. celebrado 24 de julho de 2019)

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Emissor

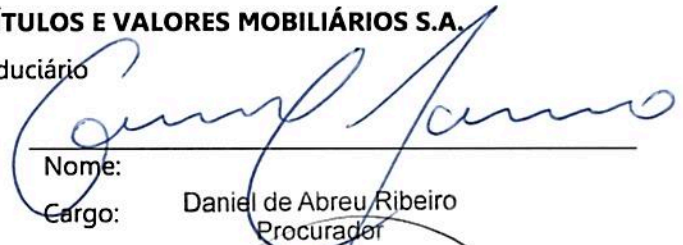

Nome: Cláudio Cavalcante Diniz
Cargo: RG: 22.090.703-9
CPF: 133.749.608-57


Nome: Fabiano Santos Steagall Person
Cargo: Coordenador


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário


Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Cargo: Procurador


Nome: Daniel de Abreu Ribeiro
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:


Nome: Débora Abud Inácio
RG: 4516183
CPF: 011.468.831-10


Nome: Fabio Hidcki Occhini
RG: 29.899.898-3
CPF: 269.627.978-47

ANEXO I – PLANO DE TRANSIÇÃO

PLANO DE TRANSIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS DO 1º PROGRAMA DE EMISSÃO DAS LETRAS IMOBILIÁRIAS GARANTIDAS DO BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.

Os termos definidos e expressões adotados no presente Anexo I, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, caso não definidos neste próprio documento, terão o significado que lhes é atribuído no *Termo de Emissão do 1º Programa de Emissão de Letras Imobiliárias Garantidas do Itaú Unibanco S.A.* ("Termo de Emissão"), do qual é parte integrante e indissociável.

O presente Anexo I define o *Plano de Transição da Administração da Carteira de Ativos do 1º Programa de Emissão de Letras Imobiliárias do Itaú Unibanco S.A.* ("Plano de Transição") a ser executado em hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, conforme artigo 46 da Resolução nº 4.598/17.

1. OBJETO

1.1 Objeto: O presente Plano de Transição especifica e detalha o conjunto de providências a serem tomadas pelo Agente Fiduciário na defesa dos interesses dos Titulares das LIG durante a transição da administração da Carteira de Ativos para o Agente Fiduciário na ocorrência de qualquer das hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário.

2. INÍCIO DO PLANO DE TRANSIÇÃO

2.1. Mandato: Na ocorrência da Investidura do Agente Fiduciário, este ficará investido de mandato legal, nos termos do artigo 84 da Lei nº 13.097/15, para administrar a Carteira de Ativos, com poderes para ceder, alienar, renegociar, transferir ou de qualquer outra forma dispor dos Ativos, incluindo poderes para representar os Titulares da LIG em ações judiciais, administrativas ou arbitrais relacionadas à Carteira de Ativos.

2.1.1. Início do Plano de Transição: A partir da outorga, pelo Emissor, das procurações necessárias ao Agente Fiduciário para exercício de seu mandato, este deverá iniciar a implementação do presente Plano de Transição.

3. OBRIGAÇÕES DO EMISSOR

3.1. Obrigações do Emissor: Ao tomar conhecimento de qualquer das hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário, o Emissor deverá:

- a) Expedir notificações, comunicações, editais e outros avisos, inclusive por meio de seu endereço na *internet*, na seção destinada aos Titulares das LIG, ao Agente Fiduciário, à B3, aos Titulares das LIG e às demais partes interessadas nas Obrigações das LIG, acerca da ocorrência do evento que gerou a Investidura do Agente Fiduciário e de seus efeitos sobre as LIG, conforme o Termo de Emissão;
- b) Outorgar as procurações necessárias para o exercício do mandato pelo Agente Fiduciário;
- c) Divulgar, em seu endereço na *internet*, os canais de contato com o Agente Fiduciário, para os Titulares das LIG encaminharem dúvidas e solicitações; e
- d) Disponibilizar ao Agente Fiduciário os livros, documentos, cadastros, controles contábeis e operacionais, contas e demais informações relacionadas com LIG e com os Ativos.
- e) Armazenar as vias originais dos documentos relacionados à Carteira de Ativos em local identificado, segregado e de fácil e único acesso ao Agente Fiduciário.

3.1.1. Arquivamento de Documentos: Se necessário, o Agente Fiduciário disponibilizará espaço adequado ou, a seu critério, contratará terceiro especializado, para arquivamento dos contratos e documentos vinculados a Carteira de Ativos que forem retirados do Emissor.

4. ATRIBUIÇÕES E PODERES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

4.1. Providências do Agente Fiduciário: Ao ser notificado, pelo Emissor, sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário, este deverá:

- a) Oficiar o BCB informando sua ciência sobre o fato que ensejou a transferência da administração da Carteira de Ativos;
- b) Notificar o Emissor e/ou o administrador ou o interventor nomeado, conforme aplicável, para que sejam tomadas as providências aplicáveis para a sua assunção da administração da Carteira de Ativos;
- c) Apresentar-se para que lhe sejam outorgados, pelo Emissor, os poderes referentes à administração da Carteira de Ativos;
- d) Notificar a B3 em até 01 (um) Dia Útil para tomar as providências necessárias para assegurar o acesso direto à Carteira de Ativos, bem como para que a B3 informe a relação de todos os Titulares das LIG;
- e) Notificar o prestador de serviços contratado pelo Emissor para a administração ordinária e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários ("Service"), se existente, para que, conforme aplicável, tome as providências

necessárias para assegurar a transferência de atribuição e/ou o acesso direto, pelo Agente Fiduciário, às informações de cobrança dos créditos decorrentes da Carteira de Ativos, bem como para que deixe de acatar instruções dadas pelo Emissor que não tenham sido previamente autorizadas pelo Agente Fiduciário, conforme necessário;

f) Notificar os Titulares das LIG a respeito da ocorrência da Investidura do Agente Fiduciário, indicando os canais de comunicação disponíveis aos Titulares das LIG, caso o Emissor não o tenha providenciado a notificação em um prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do evento que gerou a Investidura do Agente Fiduciário; e

g) Convocar a Assembleia de Transição, a ser realizada em até 30 (trinta) dias após a ocorrência de qualquer das hipóteses de Investidura do Agente Fiduciário, para apresentação de informações relativas à administração da Carteira de Ativos e à implementação do presente Plano de Transição;

4.1.1. Notificação: A notificação dos Titulares da LIG sobre a ocorrência da Investidura do Agente Fiduciário poderá, a critério do Agente Fiduciário, ser efetivada mediante publicação em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a Emissão e na seção dedicada aos Titulares das LIG no *website* do Emissor ou do Agente Fiduciário, conforme o caso.

4.1.2. Convocação: A convocação da Assembleia de Transição deverá ser efetivada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a Emissão e na seção dedicada aos Titulares das LIG no *website* do Emissor ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, no qual deverá constar, expressamente: (i) data, horário e endereço em que se realizará a Assembleia de Transição; (ii) os quóruns de instalação e de deliberação, conforme aplicável; (iii) os assuntos que irão pautar a ordem do dia, dentre eles, a contratação de terceiros necessários para realização da administração da Carteira de Ativos e o *status* da transição da administração da Carteira de Ativos; (iv) a relação de documentos de identificação, de representação e de comprovação de titularidade da(s) LIG, conforme aplicável; e (v) a divulgação do valor despendido ou a ser despendido para a realização da Assembleia de Transição.

4.1.3. Controle da Carteira de Ativos: Quando da necessidade de transição da administração da Carteira de Ativos, o Agente Fiduciário utilizará como base de dados para cobrança e controle da Carteira de Ativos as informações de *status* de cobrança e *duration* dos títulos decorrentes da Carteira de Ativos, mantidas pelo Agente Fiduciário em decorrência do Monitoramento da Carteira de Ativos, durante o período de administração da Carteira de Ativos pelo Emissor, após conciliada com as informações disponibilizadas pelo Emissor e/ou pelo *Service*, se aplicável.

4.2. Obrigações do Agente Fiduciário: A partir de sua investidura, conforme previsto no Termo de Emissão e na regulamentação aplicável, o Agente Fiduciário deverá:

- a) Assumir a administração da Carteira de Ativos, ficando responsável pelas atividades de gestão, administração, tesouraria, controle, processamento e cobrança dos Ativos;
- b) Contratar Auditor Independente para elaborar: (i) Relatório de Auditoria; (ii) Relatório de Descumprimento; e (iii) Relatórios de Outras Naturezas;
- c) Contratar, mediante utilização de recursos provenientes dos Ativos, caso entenda necessário para proteção dos direitos e interesses coletivos dos Titulares das LIG, terceiros devidamente habilitados para a prestação de serviços relacionados com a administração da Carteira de Ativos, incluindo: (i) gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários; (ii) atividade de tesouraria, controle e processamento de títulos e valores mobiliários; (iii) atividade de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários; e (iv) custódia de títulos e valores mobiliários, quando aplicável;
- d) Avaliar a situação da Carteira de Ativos relativamente ao atendimento do Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário e Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário e as medidas a serem adotadas para o reestabelecimento do seu equilíbrio, quando aplicável;
- e) Encaminhar ao Auditor Independente e ao interventor ou administrador da massa concursal ou do regime especial do Emissor cópia do relatório contendo detalhamento da posição financeira dos Ativos, dos Compromissos de Pagamentos das LIG, dos valores recebidos e das despesas nas quais tenha incorrido;
- f) Tomar qualquer providência, judicial ou extrajudicial em face do Emissor, necessária para defesa dos interesses dos Titulares das LIG;
- g) Caso verifique que as providências referidas na alínea "f", acima, são conflitantes com as provisões estabelecidas neste Plano de Transição, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia para que os Titulares das LIG deliberem sobre o assunto em questão; e
- g) Elaborar planejamento para execução do Regime Especial de Amortização, com base nas diretrizes estabelecidas no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis.

4.2.1. Prestadores de Serviço: O Agente Fiduciário é o responsável, perante os Titulares das LIG, pela contratação de eventuais prestadores de serviços, cabendo a ele garantir a integridade, a confiabilidade e a segurança das operações e atividades realizadas bem como o cumprimento da legislação e da regulamentação em vigor.

4.2.2. Contratações: Até que seja realizada a primeira Assembleia de Transição após a concretização da hipótese ensejadora de sua investidura na administração da Carteira de Ativos, o Agente Fiduciário poderá contratar os serviços de terceiros listados no item 5.2.3, abaixo, discricionariamente, desde que as referidas contratações possam ser suspensas caso, em Assembleia de Transição, se a maioria dos Titulares das LIG decidir pela não manutenção da prestação dos serviços.

4.2.3. Serviços Autorizados: Sem prejuízo de eventuais outros profissionais necessários, considera-se razoável as seguintes contratações: (i) advogado ou escritório de advocacia que deverá promover ações, defesas e análises necessárias para a proteção da Carteira de Ativos e dos interesses dos Titulares das LIG; (ii) prestador de serviço de custódia e/ou arquivo que fará a guarda de todos os documentos pertinentes às LIG de modo seguro; (iii) profissional autorizado a organizar e implementar leilões, caso haja necessidade de vender a Carteira de Ativos ou promover eventual leilão de imóveis em garantia aos Ativos, em caso de inadimplência do devedor; (iv) instituição qualificada para, caso necessário, proceder à avaliação do valor da Carteira de Ativos, bem como promover a venda dos imóveis adjudicados em decorrência de falta de arremate em leilão; (v) instituição cobradora e/ou que desempenhe função equivalente à do *Service*, que operacionalizará cobranças junto aos devedores dos Créditos Imobiliários e que, preferencialmente, disponham de serviço de *call center* (para relacionamento com os devedores dos Créditos Imobiliários); (vi) prestar de serviço especializado em *call center*, para relacionamento com os devedores dos Créditos Imobiliários, caso a instituição cobradora e/ou que desempenhe função equivalente à do *Service* não disponha desse serviço; (viii) aluguel de espaço e contratação de equipe de cerimonial, para a acomodação das Assembleias que eventualmente serão necessárias, caso não seja possível acomodar o total de Titulares das LIG nas instalações do Agente Fiduciário e diante de eventual impossibilidade de se utilizar as instalações do Emissor.

4.2.4. Divulgação: Os termos de contratação dos prestadores de serviços, bem como o escopo do serviço que será prestado e a qualificação do prestador de serviço, ficarão à disposição dos Titulares das LIG no endereço na *internet* do Agente Fiduciário dedicado à presente Emissão.

5. REQUISITOS

5.1. Verificação dos Requisitos: O Agente Fiduciário efetuará, na Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário, a verificação do cumprimento do Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário e do Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário.

5.1.1. Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário: Para fins de cumprimento do Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário, a soma dos Valores Nominais

Atualizados dos Ativos deve ser maior ou igual à soma dos valores nominais atualizados dos Compromissos de Pagamentos das LIG.

5.1.2. Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário: Para fins de cumprimento do Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário, a soma do valor dos Ativos Líquidos que integram a Carteira de Ativos deve ser maior ou igual ao maior valor acumulado dos Fluxos Diários Esperados, considerando os 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário.

6. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

7.1. DCA-AE: Na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, este elaborará, mensalmente, o DCA-AE, contendo:

- a) As características dos Ativos;
- b) As Obrigações das LIG;
- c) As informações sobre as LIG em circulação;
- d) O atendimento aos Requisitos Após Investidura do Agente Fiduciário; e
- e) O Valor Nominal Atualizado e o valor contábil dos Ativos e dos Compromissos de Pagamento das LIG e Compromissos de Administração da Carteira de Ativos.

6.1.1. Divulgação: O DCA-AE deverá ser divulgado no *site* do Agente Fiduciário no dia 30 do mês subsequente à Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário e mantido à disposição do BCB por, pelo menos, 5 (cinco) anos.

6.1.2. Disponibilização: O DCA-AE deverá ser encaminhado pelo Agente Fiduciário ao interventor, liquidante ou administrador judicial do Emissor até o dia 18 do mês subsequente à Data de Verificação Após Investidura do Agente Fiduciário.

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

7.1. Cumprimento das Obrigações das LIG: Durante o Plano de Transição, o Agente Fiduciário utilizará os recursos provenientes dos Ativos para cumprir as Obrigações das LIG, ou seja, o fiel e integral adimplemento, na hipótese de Investidura do Agente Fiduciário, dos Compromissos de Pagamento das LIG, Compromissos de

Handwritten notes: a large 'b' at the top right, and '1', '6', and 'GPM' at the bottom right.

Administração da Carteira de Ativos e Compromissos Extraordinários.

7.1.1. Investimentos Permitidos: Quaisquer recursos remanescentes, durante a Investidura do Agente Fiduciário, somente serão aplicados em: (i) Títulos Públicos; (ii) operações compromissadas lastreadas em Títulos Públicos; e (iii) ativos financeiros e valores mobiliários que, conforme a regulamentação do Banco Central do Brasil, agreguem baixo risco à Carteira de Ativos.

7.1.2. Compromissos Extraordinários: Quando incorridos pelo Agente Fiduciário devem ser cobertos pelos recursos financeiros ou pela negociação dos Ativos.

7.1.3. Autorização da Assembleia: O Agente Fiduciário não se submete à prévia autorização da Assembleia para se ressarcir dos Compromissos Extraordinários, sem prejuízo da devida prestação de contas.

7.1.4. Negociação: Os Créditos Imobiliários que integram a Carteira de Ativos somente podem ser negociados com deságio em relação ao seu valor nominal para fins de atendimento ao Requisito de Liquidez Após Investidura do Agente Fiduciário, exceto com relação ao Crédito Imobiliário cuja classificação de risco não possa atingir conceito igual ou superior a "A" por vício insanável, os quais poderão ser negociados com deságio a exclusivo critério do Agente Fiduciário, visando o cumprimento das suas atribuições estabelecidas no Termo de Emissão, sendo que referidas negociações não podem implicar descumprimento do Requisito de Suficiência Após Investidura do Agente Fiduciário da Carteira de Ativos.

7.2. Recebimento dos Créditos Imobiliários: Para o recebimento dos Créditos Imobiliários, não havendo a possibilidade de se manter, de forma segregada, a conta de recebimento ordinária junto ao Emissor, será permitido ao Agente Fiduciário a abertura de uma conta de sua titularidade para, em benefício dos investidores Titulares das LIG, direcionar o recebimento dos recursos oriundos da liquidação dos Ativos.

7.3. Administração da Carteira de Ativos: Após a realização da Assembleia de Transição e caso não tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário continuará exercendo a administração da Carteira de Ativos, de acordo com o previsto no Termo de Emissão e os parâmetros aprovados na Assembleia de Transição, até o efetivo pagamento integral de todas as Obrigações das LIG.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Riscos Operacionais: O investidor, ao subscrever as LIG, está ciente de que a conclusão adequada do Plano de Transição está sujeita a riscos operacionais tais como falhas no processamento no recebimento de recursos ou no pagamento de despesas, todos relacionados à Carteira de Ativos e às LIG, bem como empecilhos

na cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários.

8.2. Período de Transição: O presente Plano de Transição servirá como diretriz de atuação do Agente Fiduciário e do Emissor durante o período de transição da administração da Carteira de Ativo, sendo que, uma vez transferido o controle dos Ativos à responsabilidade do Agente Fiduciário, os procedimentos definitivos necessários à manutenção da Carteira de Ativos e à operacionalização das obrigações assumidas pelo Emissor deverão ser discutidos na Assembleia de Transição e reduzidos em ata, desde que compatíveis com os termos da Lei nº 13.097/15 e da Resolução nº 4.598/17, inclusive os limites da atuação do Agente Fiduciário previstos nas referidas normas.

8.3. Aplicação Análoga do Termo de Emissão: Na ausência de previsão de algum procedimento específico neste Plano de Transição, o Agente Fiduciário agirá de forma análoga ao que já está previsto no Termo de Emissão, nos seus limites e desde que aplicável e compatível com a realidade e com a regulamentação vigente.

8.4. Revisão: Este Plano de Transição será objeto de revisão pelo Emissor e pelo Agente Fiduciário anualmente e sempre que houver mudança significativa na estrutura do Programa que possa impactar a administração da Carteira de Ativos.

6372

+

6

ANEXO II – REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Os termos definidos e expressões adotados no presente Anexo II, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, caso não definidos neste próprio documento, terão o significado a eles atribuído *Termo de Emissão do 1º Programa de Emissão de Letras Imobiliárias Garantidas do Itaú Unibanco S.A.* ("Termo de Emissão"), do qual é parte integrante e indissociável.

O presente Anexo II define a remuneração a ser paga pelo Emissor ao Agente Fiduciário, pelo desempenho das suas Obrigações Ordinárias no Programa, enquanto a Carteira de Ativos estiver sob a administração do Emissor, e, em caso de Investidura do Agente Fiduciário, conforme segue:

a) Pelos serviços de implantação, independentemente do número de LIG vinculadas ao Termo de Emissão, o Agente Fiduciário fará jus a parcela única de implantação da emissão no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), paga a partir do 25º (vigésimo quinto) dia corrido após a assinatura do Termo de Emissão;

b) Ainda em razão dos serviços de implantação, relativos à importação documental da Carteira de Ativos, parcela única de R\$10,00 (dez reais) por contrato, a qual será paga até o 25º (vigésimo quinto) dia após a emissão de relatório de verificação de contratos a ser encaminhada ao Emissor, pelo Agente Fiduciário;

c) Pela manutenção e pelo espelhamento da Carteira de Ativos vinculada ao Termo de Emissão, bem como em caso de Investidura do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 61 da Resolução nº 4.598/17, conforme estabelecida neste Termo de Emissão, será devido ao Agente Fiduciário o valor correspondente a, no máximo, 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor da Carteira de Ativos espelhada no último dia útil do mês imediatamente anterior ao do envio da fatura, sendo certo que a remuneração a tal título terá o valor mínimo mensal de R\$1.000,00 (um mil reais). O primeiro pagamento deverá ser realizado até o 25º (vigésimo quinto) dia corrido do mês imediatamente posterior à prestação dos serviços e os demais pagamentos deverão ocorrer nos aniversários mensais subsequentes;

d) Juntamente com as faturas de cobrança das remunerações decorrentes das alíneas "a" e "c" deste item, indicadas acima, o Agente Fiduciário deverá apresentar ao Emissor as memórias de cálculo utilizadas para embasar as referidas cobranças; e

e) No caso Remuneração Extraordinária, ou seja, de reestruturação das condições da operação após a emissão, de participação em reuniões ou conferências telefônicas com o Emissor ou os Titulares das LIG e/ou com qualquer uma das partes interessadas da operação, individualmente ou em conjunto, bem como de atendimento a solicitações extraordinárias, o Agente Fiduciário fará jus, adicionalmente, ao valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, os quais incluem mas não se limitam, a:

(i) celebração de eventuais aditamentos ao Termo de Emissão, em que, de alguma forma, envolva o Agente

Fiduciário fazendo-se necessária a sua análise e/ou revisão; (ii) implementação das consequentes decisões tomadas em reuniões; e (iii) auxílio aos Titulares das LIG em caso de inadimplemento e execução da operação. Enquanto vigente a administração da Carteira de Ativos pelo Emissor, o Emissor será responsável pelo pagamento da Remuneração Extraordinária, devida em até 25 (vinte e cinco) dias após a apresentação ao Emissor de relatório de horas, a ser elaborado pelo Agente Fiduciário, e, no caso dessa não realizar o pagamento, serão utilizados recursos da Carteira de Ativos para pagamento da Remuneração Extraordinária, após notificação neste sentido.

LD
BSP
+
6