Diagrama

Descrição gerada automaticamente com confiança média

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DAS [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, E [•]ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA

Desenho de um cachorro

Descrição gerada automaticamente

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

em

**[•] DE MAIO DE 2022**

**ÍNDICE**

[CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO 2](#_Toc101375955)

[CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÃO, REGISTROS E DECLARAÇÕES 25](#_Toc101375956)

[CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 25](#_Toc101375957)

[CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 27](#_Toc101375958)

[CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 39](#_Toc101375959)

[CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI 40](#_Toc101375960)

[CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI 46](#_Toc101375961)

[CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS 48](#_Toc101375962)

[CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 57](#_Toc101375963)

[CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 59](#_Toc101375964)

[CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 65](#_Toc101375965)

[CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES 71](#_Toc101375966)

[CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 75](#_Toc101375967)

[CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 77](#_Toc101375968)

[CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE 79](#_Toc101375969)

[CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 80](#_Toc101375970)

[CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO 83](#_Toc101375971)

[CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 96](#_Toc101375972)

[CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS 96](#_Toc101375973)

[CLÁUSULA XX – LEI APLICÁVEL E FORO 97](#_Toc101375974)

[CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL 98](#_Toc101375975)

[ANEXO I 100](#_Toc101375976)

[ANEXO II 101](#_Toc101375977)

[ANEXO III 102](#_Toc101375978)

[ANEXO IV 103](#_Toc101375979)

[ANEXO V 104](#_Toc101375980)

[ANEXO VI 105](#_Toc101375981)

[ANEXO VII 106](#_Toc101375982)

[ANEXO VIII 119](#_Toc101375983)

[ANEXO IX 125](#_Toc101375984)

[ANEXO X 126](#_Toc101375985)

[ANEXO XI 134](#_Toc101375986)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS [•]ª,** **[•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, E [•]ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 25, III, da Medida Provisória nº 1.103/22, do artigo 33 da Resolução CVM nº 60/21 e da Resolução CVM nº 17/21,

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com endereço eletrônico [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário”)

Celebram o presente Termo de Securitização, que prevê a emissão dos CRI nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22, e da Resolução CVM nº 60/21 , o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

**II – CLÁUSULAS**

# CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

* 1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

|  |  |
| --- | --- |
| “Acionista”: | É a **BASEPAR INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1462, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-921, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.306.942/0001-02. |
| “Ações”: | A totalidade das ações do capital social da Emitente detidas pelo Acionista, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, à exceção da Alienação Fiduciária Pré-Existente, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Emitente. |
| “AGE Emitente”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emitente, realizada em [•] de maio de 2022, para aprovar a emissão das Debêntures, bem como a outorga das Garantias. |
| “Agente Fiduciário”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária das Ações, constituída em benefício da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. |
| “Alienação Fiduciária Pré-Existente”: | A alienação fiduciária das Ações, outorgada nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*”, celebrado entre a Acionista, na qualidade de fiduciante, o **RTSC** **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** (anteriormente denominado como *“Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento do Exterior”*), fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o n° 27.500.541/0001-35, na qualidade de fiduciário, e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente, em garantia de uma Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Emitente, para fazer frente à obras do Empreendimento Imobiliário, a qual deverá ser pré-paga pela Emitente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de liquidação integral dos CRI ou da data de encerramento da Oferta, o que for menor. |
| “Amortização Extraordinária”: | A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII deste Termo de Securitização, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, seja ela uma Amortização Extraordinária Facultativa ou uma Amortização Extraordinária Obrigatória. |
| “Amortização Extraordinária Facultativa”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula VII deste Termo de Securitização. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula VII deste Termo de Securitização. |
| “Amortização Programada”: | A amortização programada dos CRI, a ser realizada nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização. |
| “ANBIMA”: | A **ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “Anexos”: | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito. |
| “Aplicações Financeiras Permitidas”: | Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Emissora em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.  A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas. |
| “Assembleia Especial de Investidores” ou “Assembleia”: | A assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária”: | A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, conforme definição atribuída Cláusula 6.1.1. do presente Termo de Securitização. |
| “Autoridade” ou “Autoridades”: | É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, entidade ou órgão: **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros. |
| “B3”: | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “Banco Liquidante”: | O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados na Cláusula IV, deste Termo de Securitização. |
| “Boletim de Subscrição”: | O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI. |
| “Brasil”: | A República Federativa do Brasil. |
| “Cessão Fiduciária”: | É a cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “CETIP21”: | O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3. |
| “CMN”: | O Conselho Monetário Nacional. |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do Ministério da Economia. |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “COFINS”: | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| “Colocação Mínima”: | Significa o montante mínimo de recursos distribuídos de [R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)], pelo qual a Oferta poderá ser realizada sem que haja restituição de valores aos Investidores, na forma prevista na Instrução CVM nº 400/03. |
| “Condições Precedentes”: | São as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, às quais a integralização dos CRI está condicionada, abaixo reproduzidas *ipsis litteris*:   1. celebração válida e eficaz de todos os Documentos da Operação; 2. evidência da perfeita formalização (pelos competentes representantes), bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial Competente de todos os atos e aprovações societárias de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, ao exclusivo critério da Securitizadora, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, emissão das Debêntures e a constituição das Garantias; 3. comprovação do registro da ata da AGE Emitente na JUCEB; 4. publicação da ata da AGE Emitente nos jornais, na forma da Lei das Sociedade por Ações; 5. registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEB e protocolo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; 6. evidência da inscrição das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures da Emitente; 7. conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Securitizadora, da auditoria jurídica da Emitente, do Fiador, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis para Aquisição; 8. apresentação da opinião legal da Oferta, emitida pelo assessor legal contratado, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder; 9. registro da emissão e da oferta dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário; 10. não constatação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de quaisquer informações, dados, ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis para Aquisição, à Emitente e ao Fiador, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação; 11. não constatação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente não estejam válidas ou não foram obtidas; 12. não constatação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de que existe descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emitente e pelo Fiador em quaisquer dos Documentos da Operação; 13. declaração, pela Emitente, de não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures; 14. declaração, pela Emitente, de não ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos neste Termo de Securitização; 15. cumprimento, pela Securitizadora, pela Emitente e pelo Fiador, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação da Oferta, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação; 16. inexistência de decisão por violação, pela Emitente, de qualquer dispositivo legal e/ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; 17. a não constatação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Emitente, ao Fiador, aos Imóveis para Aquisição e ao Empreendimento Imobiliário que, de alguma forma, ao exclusivo critério da Securitizadora, impliquem risco para a Operação; 18. registros das Garantias nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, salvo pela Alienação Fiduciária de Ações que será levada a registro após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente; 19. escrituração da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente; 20. não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Securitizadora e da Emitente e do Fiador, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; 21. ratificação, pela Securitizadora e pela Emitente, na data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que que todas as respectivas declarações feitas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta; 22. a não ocorrência de (a) de qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas; (b) alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando a Oferta inviável; e (c) alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades da Securitizadora ou da Emitente ou do Fiador, e que, de qualquer modo, possam comprometer a Oferta; e 23. emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para que a Securitizadora tenha os recursos necessários para integralizar as Debêntures. |
| “Conta Autorizada”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e livre movimento da Emitente. |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº 95.987-7, agência 0445, do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Securitizadora. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Acionista, a Emitente e a Emissora, que será levado a registro após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) das ações da Emitente em favor da Securitizadora, como garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, entre a Emitente e a Emissora, por meio do qual 100% (cem por cento) dos recebíveis presentes e futuros da Emitente, decorrentes dos contratos de locação ou alienação das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, serão cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora, e o Coordenador Líder, com interveniência-anuência da Emitente e do Fiador. |
| “Contrato de Servicing”: | O “*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado nesta data entre a Emitente, a Securitizadora e o Servicer. |
| “Coordenador Líder”: | É a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13. |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia. |
| “Créditos do Patrimônio Separado”: | A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada pelos **(i)** Créditos Imobiliários; **(ii)** Créditos Cedidos Fiduciariamente; **(iii)** Fundos; **(iv)** Garantias; e **(v)** eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente”: | São os créditos decorrentes de contratos de locação ou alienação de qualquer das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário para terceiros, cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas pela Emitente por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| “Créditos Imobiliários”: | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que estabelece que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento **(i)** dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; conforme descritos no Anexo I a este Termo. |
| “CRI”: | Os CRI Seniores e CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto. |
| “CRI Seniores”: | Os CRI das [•]ª Séries, da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Seniores I”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Seniores II”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Seniores III”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Seniores”: | São os CRI Seniores I, CRI Seniores II e os CRI Seniores III, quando mencionados em conjunto. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias. |
| “CRI Subordinados I”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Subordinados II”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Subordinados III”: | São os CRI da [•]ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora. |
| “CRI Subordinados”: | São os CRI Subordinados I, CRI Subordinados II e os CRI Subordinados III, quando mencionados em conjunto. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias. |
| “CRI em Circulação”: | Todos os CRI subscritos e não resgatados, excluídos aqueles detidos nas hipóteses previstas na Cláusula 12.13 do presente Termo. |
| “CSLL”: | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Cronograma Indicativo”: | Conforme definição constante da Cláusula 4.10.4 deste Termo de Securitização. |
| “Data da Primeira Integralização”: | A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores da respectiva Série. |
| “Data de Aniversário”: | O dia 20 (vinte) de cada mês. |
| “Data de Emissão”: | [•] de maio de 2022. |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas neste Termo de Securitização. |
| “Data de Vencimento”: | [•] de [•]de 20[•]. |
| “Data de Amortização Programada”: | Cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II deste Termo de Securitização. |
| “Debêntures”: | A totalidade das Debêntures emitidas pela Emitente, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Decreto nº 6.306/2007”: | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado. |
| “Decreto nº 8.426/2015”: | Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado. |
| “Despesas”: | Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização. |
| “Destinação de Recursos”: | Conforme definição constante da Cláusula IV deste Termo de Securitização. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: | Significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado. |
| “Distribuições”: | São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente pelo Acionista, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações. |
| “Documentos Comprobatórios”: | Significam **(i)** as cópia dos comprovantes de pagamento pela compra dos Imóveis para Aquisição realizados pela Securitizadora aos atuais proprietários dos Imóveis para Aquisição e **(ii)** o Relatório Semestral de verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emitente e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no semestre anterior que demonstrem a correta Destinação de Recursos da integralização das Debêntures, a serem enviados pela Emitente à Emissora e ao Agente Fiduciário em conformidade com a Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Documentos da Operação”: | Significam, quando em conjunto**: (i)** a AGE Emitente; **(ii)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(viii)** os Boletins de Subscrição; e **(ix)** eventuais aditamentos aos documentos acima. |
| “Emissão”: | A presente emissão dos CRI das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. |
| “Emissora” ou “Securitizadora”: | É a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “Emitente”: | É a **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, S/Nº, Km 18, Trancoso, CEP 45.818-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.609.628/0001-09. |
| “Empreendimento Imobiliário”: | É o empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Golf Boutique”, desenvolvido pela Emitente, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, Km-18, com área total de 71.794,00 m² (setenta e um, setecentos e noventa e quatro metros quadrados), devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 29.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, Estado da Bahia, que se encontra devidamente caracterizado no “Registro nº 01” da referida matrícula, formado pelas Glebas 01 e 02, da qual foram destacados os Imóveis para Aquisição. |
| “Encargos Moratórios”: | Significam, quando mencionados em conjunto: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento), e **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| “Escritura de Emissão de Debêntures”: | O *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”* |
| “Escriturador”: | A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64. |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: | Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula XIII deste Termo de Securitização. |
| “Fiador”: | Significa a **GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjuntos 21 e 22, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.687.928/0001-35. |
| “Fiança”: | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelo Fiador, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Fundos”: | O Fundo de Despesas, o Fundo de Aquisição e Obras, o Fundo de Juros, e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto. |
| “Fundo de Aquisição e Obras”: | O fundo a ser constituído pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão liberados pela Emissora em conformidade com a Destinação de Recursos. |
| “Fundo de Despesas”: | O fundo a ser constituído pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula VIII do Termo de Securitização, na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas referentes à administração e manutenção da emissão dos CRI. |
| “Fundo de Juros”: | O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 06 (seis) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, sem possibilidade de recomposição. |
| “Fundo de Reserva”: | O fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 03 (três) próximas parcelas de Remuneração e Amortização Programada relativas aos CRI efetivamente integralizados. |
| “Garantias”: | São **(i)** a Alienação Fiduciária das Ações; **(ii)** a Cessão Fiduciária; **(iii)** a Fiança; e **(iv)** os Fundos. |
| “Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures”: | São as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência poderá, em conformidade com a deliberação dos Titulares dos CRI, levar a Securitizadora a decretar antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Emitente o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração *pro rata temporis*, multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor dos CRI se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive) ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo e, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos da Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação para a integral quitação das Obrigações Garantidas. |
| “Imóveis para Aquisição”: | São os imóveis listados no Anexo VII, deste Termo de Securitização, a serem objeto da Destinação dos Recursos. |
| “Instrução CVM nº 400/03”: | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 625/20”: | Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada. |
| “Investidores Profissionais”: | Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21. |
| “Investidores Qualificados”: | Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21. |
| “Investidores” ou “Titulares dos CRI”: | Os investidores que sejam titulares dos CRI. |
| “IOF/Câmbio”: | Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “IOF/Títulos”: | Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “IPCA/IBGE”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “IRPJ”: | Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF”: | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “ISS”: | Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| “JUCEB”: | A Junta Comercial do Estado da Bahia. |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 4.591/64”: | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada. |
| “Lei nº 4.728/65”: | Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.015/73”: | Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.385/76”: | Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 7.689/88”: | Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada. |
| “Lei nº 8.981/95”: | Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.532/97”: | Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 11.033/04”: | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 13.169/15”: | Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015, conforme alterada. |
| “MDA”: | Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3. |
| “Medida Provisória nº 1.103/22”: | Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. |
| “Medida Provisória nº 2.158-35/01”: | Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. |
| “Obrigações Garantidas”: | São, quando mencionadas em conjunto: **(i)** todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Fiador na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória e de indenização; **(ii)** obrigações de pagamentos dos juros, amortização e resgate conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; **(iii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como **(iv)** todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Oferta”: | A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 a qual **(i)** será destinada aos investidores descritos na Cláusula IV deste Termo; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será feita nos termos da Cláusula IV deste Termo. |
| “Operação”: | A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação. |
| “Ordem de Pagamentos”: | A ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo de Securitização a ser realizada com os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e recursos disponíveis na Conta Centralizadora. |
| “Partes” ou “Parte”: | Significa a Securitizadora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto ou individualmente, respectivamente. |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** Garantias; e ; e **(iii)** eventuais demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.  O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, das Despesas. |
| “PIS”: | Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| “Preço de Integralização”: | O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário da respectiva Série para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização da respectiva Série; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário atualizado da respectiva Série acrescido da Remuneração da respectiva Série desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série ou da última data de pagamento da Remuneração da respectiva Série, de acordo com o presente Termo de Securitização. |
| “Regime Fiduciário”: | O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e suas Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/22 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbitos de outras emissões de certificados de recebíveis, bem como segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como os eventuais encargos moratórios aplicáveis. |
| “Relatório Semestral”: | O relatório semestral a ser apresentado pela Emitente ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de comprovação da Destinação de Recursos. |
| “Remuneração”: | Taxa efetiva de juros de 10% (dez por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 13,37% (treze inteiros e trinta e sete centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, ambos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. |
| “Resgate Antecipado”: | O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII deste Termo de Securitização, seja um Resgate Antecipado Facultativo ou um Resgate Antecipado Obrigatório. |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula VII deste Termo de Securitização. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula VII deste Termo de Securitização. |
| “Resolução CMN nº 2.689/00”: | A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000. |
| “Resolução CMN nº 4.373/14”: | A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. |
| “Resolução CVM nº 17/21”: | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “Resolução CVM nº 30/21”: | A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| “Resolução CVM nº 60/21”: | A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Séries”: | As [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora. |
| “Servicer”: | **CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade empresária, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21. |
| “Subordinação”: | A espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias. |
| “Tabela Vigente”: | A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização. |
| “Taxa de Administração”: | A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ [•] ([•]), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata temporis* se necessário, a que a Emissora faz jus. |
| “Termo” ou “Termo de Securitização”: | O presente instrumento. |
| “Valor Nominal Unitário”: | Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: | Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo disposto na Cláusula 6.1.1., deste Termo de Securitização. |

* 1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

# CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÃO, REGISTROS E DECLARAÇÕES

* 1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 10 de fevereiro de 2021 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 214.827/21-5 em 12 de maio de 2021, na qual se aprovou a emissão de série de CRI em montante de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais). E, da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em [•] de maio de 2022 que aprova a emissão dos CRI oriundos deste Termo de Securitização.
  2. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à B3 mediante disponibilização da versão original deste Termo de Securitização, bem como de eventuais aditamentos, no sistema interno da CVM (Fundos.net).
  3. Os CRI serão objeto da Oferta nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
  4. São apresentadas, nos Anexos III, IV e V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Emissão, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.
  5. Os CRI serão depositados:

1. para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e
2. para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**2.5.** Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

# CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**Créditos Imobiliários**

1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 21 da Medida Provisória nº 1.103/22, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.
2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R$ [160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)] na Data de Emissão. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi obtida pela Emissora por meio da celebração do boletim de subscrição das Debêntures.
3. Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.
4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

**Registro em entidade registradora**

1. Em cumprimento ao quanto exposto no artigo 35, III, da Resolução CVM nº 60/21, bem como no artigo 25, §1º da Medida provisória nº 1.103/22, o presente Termo de Securitização será registrado junto à B3, mediante disponibilização, via sistema interno da CVM (Fundos.net), da versão original e assinada do Termo de Securitização, nos termos do Ofício Circular B3 nº 002/2022, de 28 de abril de 2022

**Aquisição dos Créditos Imobiliários**

1. Os Créditos Imobiliários passaram a ser titulados pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.
   * 1. Nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emitente autorizou a Emissora a reter dos valores a serem pagos à Emitente, à título de integralização das Debêntures os recursos necessários para:
2. o pagamento de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, conforme estimadas na Escritura de Emissão de Debêntures;
3. a constituição do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização;
4. a constituição do Fundo de Juros, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização;
5. a constituição do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização; e
6. a constituição do Fundo de Aquisição e Obras, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização.
7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Emitente na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora no Patrimônio Separado.

**Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários**

1. Na Data de Emissão, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Emitente. A Oferta atende ao quanto previsto no artigo 5º, §4º e seguintes, da Instrução CVM nº 476/09.

# CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

| **CRI Seniores I** |  | **CRI Subordinados I** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 2ª; |  | 1. Emissão: 2ª; |
| 1. Série: [•]ª; |  | 1. Série: [•]ª; |
| 1. Quantidade de CRI: [•]; |  | 1. Quantidade de CRI: [•]; |
| 1. Valor Global da Série: R$ [•]; |  | 1. Valor Global da Série: R$ [•]; |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |
| 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: [•]; |  | 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: [•]; |
| 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |
| 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |  | 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |
| 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [10] % ([dez por cento]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores I; |  | 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [13,37]% ([treze inteiros e trinta e sete centésimos] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados I; |
| 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |  | 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |
| 1. Regime Fiduciário: Sim; |  | 1. Regime Fiduciário: Sim; |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.5 deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de maio de 2022; |  | 1. Data de Emissão: [•] de maio de 2022; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento Final: 20 de [•]de [•]; |  | 1. Data de Vencimento Final: 20 de [•]de [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |
| 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |  | 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |

| **CRI Seniores II** |  | **CRI Subordinados II** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: [•]ª; |  | 1. Série: [•]ª; |
| 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]); |  | 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]); |
| 1. Valor Global da Série: R$ [•] ([•]); |  | 1. Valor Global da Série: R$ [•] ([•]); |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |
| 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo de Securitização; |  | 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo de Securitização; |
| 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |
| 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |  | 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |
| 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [10] % ([dez] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores II; |  | 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [13,37] % ([treze inteiros e trinta e sete centésimos] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados II; |
| 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |  | 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |
| 1. Regime Fiduciário: Sim; |  | 1. Regime Fiduciário: Sim; |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.5 deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.5 deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de maio de 2022; |  | 1. Data de Emissão: [•] de maiode 2022; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento: 20 de [•]de [•]; |  | 1. Data de Vencimento: 20 de [•]de [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |
| 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |  | 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |

| **CRI Seniores III** |  | **CRI Subordinados III** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: [•]ª; |  | 1. Série: [•]ª; |
| 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]); |  | 1. Quantidade de CRI: [•] ([•]); |
| 1. Valor Global da Série: R$ [•] ([•]); |  | 1. Valor Global da Série: R$ [•] ([•]); |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão; |
| 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo de Securitização; |  | 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo de Securitização; |
| 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo de Amortização: [•] ([•]) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em [•] e o último em [•], na Data de Vencimento Final; |
| 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |  | 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; |
| 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [10]% ([dez] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores III; |  | 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [13,37]% ([treze inteiros e trinta e sete centésimos] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados III; |
| 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |  | 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; |
| 1. Regime Fiduciário: Sim; |  | 1. Regime Fiduciário: Sim; |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.5 deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.5 deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de maio de 2022; |  | 1. Data de Emissão: [•] de maio de 2022; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento: 20 de [•]de [•]; |  | 1. Data de Vencimento: 20 de [•]de [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; |
| 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |  | 1. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização; 2. Coobrigação da Securitizadora: Não. 3. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto no artigo 29, §5º, da Medida Provisória nº 1.103/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo. 4. Local de Pagamento: São Paulo/SP |

**Distribuição**

1. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.
   * 1. Na forma prevista no artigo 18, §1º, da Resolução CVM nº 60/21, a Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, observado que: **(i)** serão consideradas Investidores Profissionais as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em fundos de investimento; clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM); agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários; analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM (em relação a seus recursos próprios); e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 que deverão possuir investimentos financeiros no valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.
     2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.
2. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes que:
3. a Oferta não foi registrada na CVM;
4. possuem investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; e
5. os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e na Resolução CVM nº 60/21.
6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias, contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.
   * 1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM 476/09, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.
7. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.
8. Caso a Oferta não seja encerrada em até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início, o Coordenado Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe o art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
9. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante da Colocação Mínima, nos termos do Contrato de Distribuição. Decorridos pelo menos 06 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos e tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.
   * 1. Razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.
     2. No caso da Cláusula 4.7.1. acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.
10. Caso os CRI não tenham sido distribuídos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da oferta, em montante equivalente a, pelo menos, a Colocação Mínima, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização sem nenhum acréscimo, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver à Emitente os Créditos Imobiliários, por meio da B3.
    * 1. Nesta hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores, após receber da Emitente o valor decorrente da integralização das Debêntures.
11. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da instrução CVM nº 476/09 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

**Destinação de Recursos**

1. Observado o quanto disposto na Cláusula 3.6.1. acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento dos valores devidos à Emitente em razão da integralização das Debêntures e para realizar os demais pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
   * 1. Ressalvadas as retenções previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos da presente emissão serão destinados pela Emitente, em razão do desembolso das Debêntures, única e exclusivamente, para **(i)** adquirir os Imóveis para Aquisição, para a reestruturação do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** a realização de obras e reforma de imóveis, incluindo os Imóveis para Aquisição, para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e **(iii)** o reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data de emissão das Debêntures para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação de Recursos”).
     2. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 da CVM/SRE, de 01 de março de 2021, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não o Empreendimento Imobiliário, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
     3. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo o resgate ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emitente quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
     4. A Emitente estimou na Escritura de Emissão de Debêntures que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo IX do presente Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, desde que a Emitente comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.
     5. A Emitente deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos a cada 06 (seis) meses, a contar da Data da Primeira Integralização após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, por meio do Relatório Semestral, o qual será devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo **o primeiro Relatório Semestral devido em 20 de julho de 2022**, na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário aplicado no respectivo período conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emitente e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no semestre anterior.

* + 1. O Relatório Semestral deverá ser acompanhado de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
    2. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
    3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente.
    4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
    5. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI nem à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas pela Emitente.
    6. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**Escrituração**

1. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 e para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, nos termos da Cláusula 2.5. acima.
2. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Nesse sentido, serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**Banco Liquidante**

1. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos da Cláusula 2.5. acima.

# CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

* 1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º- A e na forma do §2º do artigo 7- A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.
  2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI da Emissão em cada data de integralização.
     1. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a contar da presente data, os negócios jurídicos avençados no presente Termo e demais Documentos da Operação restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 do Código Civil, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes.
     2. Nesta hipótese, a Emitente deverá reembolsar a Emissora e os prestadores de serviço da Operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.
     3. A Emissora poderá, em comum acordo com o Coordenador Líder, dilatar o prazo para declarar a resolução deste Termo.

# CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

**Valor Nominal Unitário atualizado**

* 1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos das Cláusulas 6.1.1., e 6.1.2. abaixo.
     1. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série até a data de seu efetivo recebimento pela Emissora que deverá corresponder a, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Emissora aos Titulares dos CRI (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”).
     2. O cálculo da atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:

**VNa =VNe × C**,

onde:

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** =Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = Fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**NIK** = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NIK-1** = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês “k” (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é considerado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 09 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

* + 1. Considera-se Data de Aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.
    2. Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as Partes.

**6.1.4.1.** Na impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE referente ao período anterior conforme estipulado acima por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emitente, deliberem sobre novo número-índice a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração dos CRI.

**6.1.4.2**. Na hipótese mencionada na Cláusula 6.1.4.1 acima, caso não haja acordo sobre o novo número-índice a ser aplicado entre a Emitente e Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia. Nesta alternativa, para cálculo do saldo devedor dos CRI, para cada dia do período de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE, será utilizado o mesmo valor aplicado na Atualização Monetária do período anterior.

* + 1. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.
    2. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Remuneração

* 1. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme Cláusula 4.1. acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série de CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:
     1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

**J = VNa x (FJ – 1)**

Onde:

**J** = Valor unitário da Remuneração calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vna** = Conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**i** = A Remuneração, conforme indicada na Cláusula 4.1. acima, informada com 04 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

* 1. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série e será paga a partir da primeira data de pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das datas de pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento [dos CRI/da respectiva Série], observado o quanto disposto na Cláusula 6.9 adiante. Após a liquidação do valor equivalente à primeira Série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sendo certo que a alteração desta tabela no âmbito do sistema operacionalizado pela B3 terá efeito de aditamento ao presente sem a necessidade de formalização de novo instrumento ou de qualquer Assembleia Especial de Investidores.
  2. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, e a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, exclusive, observado que a primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI deverá corresponder a, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis após o efetivo pagamento da remuneração das Debêntures pela Emitente à Emissora. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive e se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento [dos CRI/da respectiva Série].
  3. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: **(i)** nas datas de pagamento da Remuneração indicadas na Tabela Vigente; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.
  4. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento do Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria caso a antecipação não ocorresse, sem prejuízo de eventual prêmio, encargos e multas devidos nos termos deste Termo de Securitização.
  5. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas datas de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, amortização extraordinária das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

**Amortização Programada**

* 1. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada nas datas de Amortização Programada indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:
     1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

**AMi = VNa x TA**

Onde:

**AMi** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = Conforme definido na Cláusula 6.1.2 acima;

**TA** = Taxa de amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

* + 1. Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado após cada amortização:

**VNr = VNa – AMi**

Onde:

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

**VNa** = Conforme definido acima; e

**AMi** = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, “VNR” assume o lugar de “VNa”.

* + 1. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, e sem qualquer responsabilidade da Emitente, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
    2. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no Anexo II já contemplam o intervalo previsto nesta Cláusula.
  1. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização. Em tais hipóteses, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente, sendo certo que a Emissora e o Agente Fiduciário poderão celebrar aditamento para alteração do Anexo II, se assim desejarem. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.
     1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 e para o Agente Fiduciário em até 03 (três) Dias Úteis de sua alteração.
  2. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.
  3. Na Data de Vencimento [dos CRI/da respectiva Série] a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.
  4. O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  5. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
     1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.13. acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

# CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI

**Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo**

* 1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”) ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, desde que em valor mínimo de 10% (dez por cento) de seu saldo devedor à época e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, independente da série a que pertençam (“Amortização Extraordinária Facultativa”), hipótese em que pagará prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor resgatado ou amortizado, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive).
     1. O Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, somente será realizado mediante **(i)** envio de requerimento formal à Securitizadora nesse sentido, enviado com 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que na referida comunicação deverá constar a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa; **(ii)** depósito do valor necessário ao Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa na Conta Centralizadora com até [02 (dois) Dias Úteis de antecedência] da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa.
     2. O envio do requerimento mencionado na Cláusula 7.1.1. acima **(i)** implicará na obrigação irrevogável e irretratável de Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, cujo valor deverá ser pago no prazo indicado acima; e **(ii)** fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para o Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI conforme disciplinado neste Termo de Securitização.
     3. O prazo indicado na Cláusula 7.1.2. acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Securitizadora, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI correspondentes em tempo menor.
     4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

**Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório**

* 1. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório. A Emitente deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado de todos os CRI, independente da série a que pertençam (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”), em caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, observada a Ordem de Pagamentos e a manutenção dos valores integrantes dos Fundos.
  2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento de valor equivalente **(i)** ao saldo devedor dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emitente, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos (a) da Remuneração devida desde a data de primeira integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, (b) dos Encargos Moratórios, quando for o caso, (c) prêmio ou multa compensatória, conforme o caso, de 2% (dois por cento) calculado sobre o saldo devedor dos CRI ou da parcela do saldo devedor dos CRI a serem amortizados, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive) ou sem prêmio ou multa compensatória, conforme o caso, se realizada após este prazo, e (d) todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo as Despesas, e quaisquer outras necessárias para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas neste Termo de Securitização.
     1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária coincida com uma data de Amortização Programada, o prêmio previsto no item (b) da Cláusula 7.3. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado após a referida amortização.
  3. Na hipótese de Amortização Extraordinária, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, de acordo com os procedimentos da B3.
  4. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.
     1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
  5. Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emitente na forma prevista na Escritura.

# CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

1. Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**Fiança**

1. O Fiador prestou, na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, na qualidade de fiador e principal pagador e solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas. O Fiador se comprometeu a honrar a Fiança, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, e declararam não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

**8.2.1.** A Escritura de Emissão de Debêntures e seu eventual aditamento será registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento qual seja, nas Comarcas de São Paulo/SP e de Porto Seguro/BA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado.

**8.2.2.** O Fiador poderá vir, a qualquer tempo, ser chamado para honrar as Obrigações Garantidas, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

**8.2.3.** O Fiador declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

**8.2.4.** O Fiador declarou ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declarou, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Emitente incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Emitente.

**8.2.5.** Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelo Fiador com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

**8.2.6.** O Fiador concordou que não exercerá qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ele, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

**8.2.7.** O Fiador comprometeu-se cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes da Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelo Fiador. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelo Fiador, mesmo que o adimplemento destas não for exigível do Fiador em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emitente.

**Cessão Fiduciária**

1. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Emitente, cedeu fiduciariamente à Emissora 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários que foram constituídos e prometeu ceder fiduciariamente os que serão constituídos em razão do aluguel, alienação ou transferência, para terceiros, das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
   * 1. O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Porto Seguro/BA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado.
     2. No Contrato de Cessão Fiduciária, a Emitente se obrigou a instruir os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente a realizarem os pagamentos de tais créditos na Conta Centralizadora.
     3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Emitente comprometeu-se a, caso receba diretamente créditos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a transferir os pagamentos de tais créditos na Conta Centralizadora.
     4. Os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, depositados na Conta Centralizadora num mês de referência, serão liberados à Emitente, no mês seguinte ao de referência, observada a Ordem de Pagamentos e desde que inexistam Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, inadimplidas.
     5. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela continuará sob responsabilidade da Emitente, com acompanhamento do Servicer. A Securitizadora contratará o Servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Os custos da contratação do Servicer serão arcados pela Emitente e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Emitente.
        1. A Securitizadora declara que o Servicer contratado poderá possuir sócios em comum com a Securitizadora.
     6. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da Emitente, poderá a Securitizadora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Emitente. Neste caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação deverão ser aditados para refletir referida situação.

**Alienação Fiduciária de Ações**

1. Mediante a Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantias, a acionista da Emitente alienou fiduciariamente à Emissora sob a condição suspensiva de liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, as ações de emissão da Emitente de sua titularidade, correspondendo a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Emitente.
   * 1. A Alienação Fiduciária Pré-Existente deverá ser liberada pelo **RTSC** **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** (anteriormente denominado como *“Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento do Exterior”*), liberação essa que deverá ser averbada pela Emitente no registro da Alienação Fiduciária Pré-Existente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de liquidação integral dos CRI ou da data de encerramento da Oferta, o que for menor.
     2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Porto Seguro/BA, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado.
     3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente, o que deverá ser feito em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     4. A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser realizada com base em deliberação tomada em sede da AGE Emitente.
     5. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade das respectivas Ações da Emitente, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas em caso de inadimplência da Escritura de Emissão de Debêntures pela Emitente, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     6. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Acionista se comprometeu a repassar à Securitizadora na Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que venha a receber decorrente das Distribuições realizadas pela Emitente que não tenha sido por ela depositadas na Conta Centralizadora em até 01 (um) Dia Útil contado da identificação do seu recebimento.

**Fundo de Despesas**

1. A Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, foi autorizada pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Despesas a ser mantido na Conta Centralizadora com recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, para pagamento de Despesas da Operação que tenham sido assumidas pela Devedora, cujo valor inicial corresponderá a R$ [•] ([•] mil reais).

**8.5.1.** Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para pagamento das Despesas da Operação.

**8.5.2.** A Emitente não poderá, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

**8.5.3.** Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas vincendas no mês subsequente, a Securitizadora poderá usar recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a sua recomposição de acordo com a Ordem de Pagamentos, sendo certo que se não houver recursos suficientes na Conta Centralizadora, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Fundo de Despesas, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, consequentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

**8.5.4.** Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**Fundo de Juros**

1. Para garantir o pagamento das 06 (seis) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, a Securitizadora foi autorizada a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Juros a ser mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, em montante que deverá corresponder ao valor a ser pago pela Devedora à Securitizadora a título de Remuneração dos CRI.

**8.7.1.** Os recursos do Fundo de Juros também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Juros. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**8.7.2.** Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, especificamente referente às Despesas, observada a Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Juros para pagar referido valor.

**8.7.3.** O Fundo de Juros não será recomposto.

**8.7.4.** Caso, ao final dos 06 (seis) primeiros meses contados da data da primeira integralização dos CRI, ainda existam recursos no Fundo de Juros, estes serão utilizados para realizar a recomposição dos demais Fundos, se necessário, ou serão liberados à Emitente, no mês seguinte ao de referência, observada a Ordem de Pagamentos e desde que inexistam Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, inadimplidas.

**Fundo de Reserva**

1. Será constituído um Fundo de Reserva pela Securitizadora com recursos retidos do Preço de Integralização das Debêntures, que deverá corresponder, no mínimo, às 03 (três) próximas parcelas da Remuneração e Amortização Programada relativamente aos CRI efetivamente integralizados depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

**8.8.1.** Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Reserva. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**8.8.2.** O cálculo do valor do Fundo de Reserva não levará em conta a carência dos 24 (vinte e quatro) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, sendo, portanto, constituído desde a Data da Primeira Integralização*.*

**8.8.3.** Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para pagar os CRI.

**8.8.4.** Uma vez utilizados recursos para realizar o pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor das 03 (três) próximas parcelas da Remuneração e Amortização Programada relativamente aos CRI efetivamente integralizados, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para sua recomposição, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, consequentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

**Fundo de Aquisição e Obras**

1. A Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, foi autorizada pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Aquisição e Obras a ser mantido na Conta Centralizadora para **(i)** o pagamento pela compra dos Imóveis para Aquisição; e **(ii)** a realização das obras do Empreendimento Imobiliário, com o saldo dos recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, incluindo o reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data da primeira integralização das Debêntures, após as demais retenções previstas na Cláusula 3.6.1.
   * 1. Os recursos do Fundo de Aquisição e Obras serão utilizados pela Emissora para **(i)** o pagamento do preço de compra dos Imóveis para Aquisição; **(ii)** a realização das obras do Empreendimento Imobiliário, mediante reembolso ou antecipação de recursos com base no cronograma físico-financeiro de avanço de obras emitido pelos técnicos responsáveis pelas obras e/ou empresa especializada contratada para este fim, que constitui o Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data da primeira integralização das Debêntures. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Aquisição e Obras em valor correspondente à evolução constatada nos Documentos Comprobatórios.
     2. Caso os custos de obras venham a superar o estimado na constituição do Fundo de Aquisição e Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Aquisição e Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emitente, de modo que futuras liberações do Fundo de Aquisição e Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Emitente de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)).
     3. Os recursos do Fundo de Aquisição e Obras também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Aquisição e Obras. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.
     4. A Emitente não poderá, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Aquisição e Obras, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do Fundo de Aquisição e Obras para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.
     5. Uma vez utilizados seus recursos, o Fundo de Aquisição e Obras não será recomposto.

**Disposições Comuns às Garantias**

1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência, indiscriminadamente, total ou parcialmente, toda as vezes que forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
2. As Garantias acima referidas foram ou serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente e pelo Fiador, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. No tocante aos recursos advindos da excussão das Garantias, haverá Subordinação , uma vez que tais recursos priorizarão o pagamento de Remuneração, amortização e resgate dos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento dos CRI Subordinados.
3. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.
4. , incluindo Aplicações Financeiras Permitidas resgatadas ou não realizadas com recursos da Conta Centralizadora
5. Caso a Emitente deseje alterar a Conta Autorizada, deverá notificar a Securitizadora, nos termos da Escritura, sendo que a alteração terá efeito no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação.
6. Todo pagamento ou disponibilização de recursos que seja devido pela Securitizadora à Emitente nos termos da Escritura, deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta Autorizada, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, salvo se houver prazo específico previsto na Escritura
7. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Garantia** | **Valor** | **Cobertura da Emissão** | **Avaliação** |
| Alienação Fiduciária de Ações | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliada conforme última alteração do estatuto social da Emitente. |
| Cessão Fiduciária de Créditos | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliada conforme valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. |
| Fiança | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliada conforme o contrato social do Fiador. |
| Fundo de Despesas | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliado conforme valor estimado das Despesas vincendas no primeiro mês após a data da primeira integralização das Debêntures. |
| Fundo de Juros | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliado conforme valor estimado das 06 (seis) primeiras parcelas da Remuneração |
| Fundo de Reserva | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | Avaliado conforme valor estimado das 03 (três) primeiras parcelas da Amortização Programada. |
| Fundo de Aquisição e Obras | [•] | Equivalente a [•]% do valor da Emissão | [Avaliado conforme valor estimado do saldo do Preço de Integralização das Debêntures após as retenções previstas na Cláusula 3.6.1.] |

**Ordem de Pagamentos**

1. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:
2. Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto;
3. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
4. Parcelas de Remuneração dos CRI, devidas no mês de apuração;
5. Parcela de Amortização Programada dos CRI, devidas no mês de apuração;
6. Recomposição dos Fundos; e
7. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a Cláusula VII acima.

**8.14.1.** Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento de qualquer um dos itens da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar-se da prerrogativa da Cláusula 6.9 para alterar a Tabela Vigente, e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos (inclusive aqueles recebidos a título de antecipações).

1. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos do Patrimônio Separado indicados na Escritura de Emissão de Debêntures. Cumprida a Ordem de Pagamentos, havendo **(i)** falta de recursos, a Securitizadora notificará a Emitente e o Fiador (nos termos da Fiança) para que complemente os valores faltantes; ou **(ii)** excedente, a Securitizadora deverá proceder a seu pagamento à Emitente a título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”, consistindo em ajuste do Preço de Integralização originalmente pactuado.

# CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

1. Nos termos previstos pela Medida Provisória nº 1.103/22, a Emissora declara que é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

**9.1.1.** A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: **(i)** são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados, também de sua titularidade, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliário; **(ii)** destinam-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, tais como, mas não se limitando, a custos de administração e obrigações fiscais correlatas; e **(iii)** manter-se-ão apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, se aplicáveis, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103/22.
   * 1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.
     2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso esta não o fizer, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado devendo ser respeitados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, bem como do artigo 29, da Medida Provisória nº 1.103/22.
     3. A Emissora, sempre que se verificar insuficiência dos Créditos Patrimônio Separado, além de outras disposições previstas neste Termo de Securitização, poderá promover a sua recomposição, mediante aditivo a este Termo de Securitização, no qual serão incluídos outros direitos creditórios que comporão os Créditos Patrimônio Separado, observado o quanto exposto no artigo 26, da Medida Provisória nº 1.103/22.
2. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
3. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados perante a B3 em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, após serem depositados no sistema interno da CVM (Fundos.net), devendo a Emissora, portanto, entregar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original, devidamente registrada, deste Termo de Securitização.

**Administração do Patrimônio Separado**

1. A Emissora, em conformidade com a Medida Provisória nº 1.103/22 e com a resolução CVM nº 60/21: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Resolução CVM nº 60/21, considerado o exercício social encerrado como data base 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.
   * 1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
     2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.
     3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Emitente, com o Fiador, ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, após a realização do Patrimônio Separado.
     4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta Cláusula fosse incidente.
     5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.
     6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, uma remuneração adicional no valor de **(i)** R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 05 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.
        1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às Garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração e índice de Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento dos CRI.
        2. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.
        3. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula deverá ser arcado pela Emitente, com recursos do Fundo de Despesas, sendo que, a Emitente deverá arcar com a diferença caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, bem como a recompô-lo, em conformidade com este Termo de Securitização.
2. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, poderá ser requerido pelos Titulares dos CRI, caso seja constatada a ocorrência de uma das seguintes situações: **(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI; **(ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; e/ou **(iii)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia, desde que conte com a concordância da Emissora.
   * 1. Na hipótese prevista no item “(i)”, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
     2. Na hipótese prevista no item “(ii)”, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

# CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

* 1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
5. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
6. até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
7. assegurará a existência e a validade das Garantias, nas condições que foram ou serão outorgadas, vinculadas à presente Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
8. assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
9. assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
10. assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
11. que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito dos CRI não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários.
    1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, , bem como as obrigações previstas no artigo 17, da Resolução CVM nº 60/21, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:
12. nos termos da Resolução CVM nº 60/21, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados, mantendo, inclusive, em perfeita ordem os relatórios dos auditores independentes sobre referidos registros contábeis;
13. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
14. até o último dia útil de [abril] de cada ano, os seguintes documentos e informações necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17/21: **(1)** o organograma do seu grupo societário, atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(2)** declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (1.i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (1.ii) desconhecimento sobre a ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures e (1.iii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores;
15. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Emitente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
16. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
17. dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Titulares dos CRI; e
18. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
19. manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
20. preparar: (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, **(**b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
21. informar o Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, bem como qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão;
22. informar o Agente Fiduciário, em até 02 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
23. utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
24. publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
25. extração de certidões;
26. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
27. eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
28. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
29. manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias à cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Investidores;
30. não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
31. comunicar o Agente Fiduciário, em até 03 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
32. manter:
33. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
34. seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;
35. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal;
36. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI, mantendo, inclusive, sempre atualizados e em perfeita ordem a lista de presença e as atas das Assembleias;
37. fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
38. informar e enviar, em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente
39. calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
40. fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
41. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
42. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
43. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 03 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
44. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
45. observar as disposições da Resolução CVM nº 44/21, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
46. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pela Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002;
47. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
48. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso “xx” acima;
49. observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM e deste Termo, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, a Assembleia Especial de Investidores;
50. adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;
51. elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM nº 60/21; e
52. pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.
    1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os CRI encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

# CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22, da Resolução CVM nº 60/21 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.
2. O Agente Fiduciário declara que:
3. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
4. está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
5. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
6. verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias, nas condições que foram ou serão outorgadas, e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos não forem registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos ou na JUCEB. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionado pelas partes nos Documentos da Operação, as Garantias em conjunto não são suficientes em relação ao saldo devedor do CRI nesta data. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que, na data da excussão, as Garantias e seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
7. os Créditos Imobiliários e suas Garantias, conforme constituídas, consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
8. não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM nº 17/21, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com os devedores dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
9. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
10. na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
11. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição após deliberação em Assembleia Especial de Investidores.
12. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM nº 17/21, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:
13. prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM nº 17/21;
14. elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
15. colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 03 (três) anos;
16. manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que em exerce função de agente fiduciário;
17. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
18. exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
19. promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
20. manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM nº 17/21, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
21. convocar Assembleia Especial de Investidores nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
22. divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo de Securitização, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.simplificpavarini.com.br; e
23. fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora o relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis.
24. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.
    * 1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, incluindo, mas não se limitando, a trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da Operação, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (a) das Garantias; (b) de prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (c) de condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (d) de condições que requeiram a realização de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não serão considerados reestruturação dos CRI.
      2. A remuneração definida acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Emitente, com o Fiador, ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, após a realização do Patrimônio Separado.
      3. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emitente ou Titulares de CRI ou Emissora (conforme o caso), com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, com recursos do respectivo Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares dos CRI.
      4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer remuneração previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo do IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.
      5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas “*pro-rata die*”, se necessário.
      6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de **(i)** ISS, **(ii)** PIS, **(iii)** COFINS, **(iv)** CSLL, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
      7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.
      8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua exclusiva culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.
25. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM nº 17/21.
26. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada na forma prevista pela Cláusula XII abaixo.
27. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
28. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:
29. declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
30. executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
31. tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
32. representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.
33. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

# CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

* 1. As Assembleias que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI de determinada Série serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições aqui previstas nesta Cláusula XII.
     1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a:

1. deliberar sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
2. deliberar sobre as alterações nos Documentos da Operação;
3. deliberar sobre a destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, bem como do artigo 39 da Resolução CVM nº 60/21;
4. qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
5. a substituição do Agente Fiduciário;
6. o vencimento antecipado dos CRI, conforme o previsto neste Termo de Securitização;
7. a não declaração de Vencimento Antecipado Total e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e
8. a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, salvo nas hipóteses previstas no artigo §3°, do inciso IV, do artigo 25, da Resolução CVM nº 60/21, descritas na Cláusula 12.8. abaixo.
   * 1. As Assembleias que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia de cada Série, prevalecerá a deliberação de todas as Séries.
   1. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por solicitação dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio separado ou da parcela da classe dos CRI, excluídos, para o fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, caso aplicável, devendo a convocação ser encaminhada para cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização.
      1. A convocação a que se refere a Cláusula 12.2., acima, além de ser disponibilizada no sítio eletrônico da Emissora, será feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, à cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), cumulada com a disponibilização da convocação da página da rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, sendo certo, no entanto, que a convocação não poderá ser dispensada.
   2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que detenham CRI em Circulação, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei das Sociedades por Ações, bem como os representantes do Agente Fiduciário e da Emissora.
   3. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
      1. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.
   4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 60/21 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 01 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias.
   5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à todas as Assembleias e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
   6. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a convocou:
9. ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
10. ao representante do Agente Fiduciário;
11. ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
12. àquele que for designado pela CVM.
    * 1. As deliberações em Assembleias serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria simples dos presentes na Assembleia Especial de Investidores que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias que impliquem **(i)** na não declaração de Vencimento Antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; **(ii)** na alteração da Remuneração, Atualização Monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(iii)** na alteração da Data de Vencimento, **(iv)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Emissão, **(v)** substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, ou **(vi)** em alterações desta Cláusula 12.7.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.
      2. Será considerada parte legítima para comparecer e votar nas Assembleias o investidor que for titular de CRI na data de realização da Assembleia, mesmo que um outro investidor tenha sido titular de referido CRI na data de convocação da Assembleia.

**12.7.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, cabe a cada Titular dos CRI a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

* 1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3 e/ou da ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** decorrer de alterações nas Garantias conforme previamente permitidas e previstas nos Documentos da Operação; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.
     1. As alterações referidas na Cláusula acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas.
  2. As deliberações tomadas em Assembleias, observados os respectivos *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra.
  3. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente de esta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.
  4. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.
     1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 01 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Emitente e Fiador, nos termos dos Documentos da Operação.
     2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Emitente e Fiador, no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
  5. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de instalação ou aprovação: **(i)** os prestadores de serviços da Operação, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.
     1. A vedação da Cláusula 12.12. acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: **(i)** os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), da Cláusula 12.12. acima; ou **(ii)** se houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores, da maioria dos demais Titulares dos CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

* 1. Vinculação das deliberações nas assembleias gerais de debenturistas. Todas e quaisquer deliberações tomadas pela Securitizadora nas assembleias gerais de debenturistas seguirão estritamente as orientações das Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma Assembleia Especial de Investidores para tratar do mesmo assunto.

# CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 02 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

1. pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
4. insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão.
   1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima, deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
      1. Caso a Assembleia Especial de Investidores, a que se refere a Cláusula 13.2. acima, não seja instalada em primeira e segunda convocações respeitando os prazos legais entre as convocações das assembleias, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.
   2. A Assembleia Especial de Investimentos convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.
   3. Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.
   4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.
      1. Nas hipóteses previstas acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
   5. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:
5. caso a Assembleia a que se refere esta Cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
6. caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

# CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo (“Despesas”):

1. as despesas com a gestão, realização, cobrança, contabilidade, auditoria e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração e eventual transferência ao Agente Fiduciário ou a terceiros;
2. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Operação, Agente Fiduciário, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes pela Emissora para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
3. as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira (se aplicável);
4. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
5. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
6. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Investidores, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
7. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
8. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
9. custos e despesas necessários à realização de Assembleias, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
10. parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
11. eventuais prêmios de seguro, ou custos com derivativos (se aplicável);
12. contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
13. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
14. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
15. quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
16. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
17. toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
18. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos a Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.
    1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI abaixo.
    2. Em caso de resgate antecipado das Debêntures, de insuficiência de recursos no Fundo de Juros e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.
    3. Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas aqui dispostas, inclusive no tocante à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI aportes adicionais de recursos à adoção de quaisquer medidas que impliquem a realização de tais Despesas. Neste caso, o valor dos recursos aportados será incorporado ao valor devido aos Titulares dos CRI na forma deste Termo de Securitização, a ser pago na medida das forças dos ativos integrantes do Patrimônio Separado. O aporte aqui disposto será comunicado pela Securitizadora por escrito diretamente aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, ou em sede de Assembleia, em valor proporcional à quantidade de CRI de titularidade de cada um deles, sendo certo que a Securitizadora disporá, na comunicação aqui referida, o prazo, montante e forma de realização do aporte aqui disposto, assim como a finalidade a que se destina.
    4. Em caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

# CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

* 1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

|  |  |
| --- | --- |
| Para a Securitizadora:  **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A*.***  Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,  São Paulo/SP, CEP 04.551-010  A/C: César Reginato Ligeiro  Telefone: (11) 94501-1742  E-mail: [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com) | Para o Agente Fiduciário:  **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.  Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401 – Itaim Bibi  São Paulo/SP, CEP 04534-002  A/C: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira  Telefone (11) 3090-0447  E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br |

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado.
    2. Cada Parte deverá comunicar por escrito às outras as mudanças de endereços e dados de comunicação, ficando responsável aquele que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
  1. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.
  2. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Securitizadora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

# CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

* 1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

**Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

* 1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).
  2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
  3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).
  4. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426/2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração das contribuições de PIS e COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco centésimos) pelas contribuições do PIS e 4% (quatro por cento) da COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas não se sujeitam a essas contribuições.
  5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.
  6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de junho de 2021, à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 3º, da Lei nº 7.689/88 e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169/15. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos às contribuições do PIS e da COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.
  7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
  8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme o artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

* 1. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689/00, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.
  2. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de Investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

**Imposto sobre Operações Financeiras – IOF**

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

* 1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

# CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

* 1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Emitente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.
     + 1. Direitos dos credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Medida Provisória nº 1.103/22, a Resolução CVM nº 60/21 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

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

* + - 1. Risco do não pagamento dos Créditos Imobiliários: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
      2. Pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos de tais fontes podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.
      3. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
      4. Riscos financeiros: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a riscos financeiros, dentre os quais há três espécies geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia, inclusive por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.
      5. Risco tributário: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
      6. Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
      7. Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários ou do recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.
      8. Risco de estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
      9. Risco em função da dispensa de registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise por essa autarquia federal.
      10. Risco de crédito da Emitente, do Fiador e dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente:Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são créditos devidos em sua totalidade pela Emitente e que foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Emitente. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Emitente e do Fiador, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI, bem como pelo pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Emitente e do Fiador ou dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, poderá afetar negativamente no cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
      11. Risco de liquidez da Emitente e do Fiador: Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez patrimonial da Emitente e do Fiador. Caso nem a Emitente nem o Fiador sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores totais devidos aos Investidores quando da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora ficará impossibilitada de honrar o resgate antecipado dos CRI.
      12. Risco de não formalização das Garantias: A eficácia da Alienação Fiduciária de Ações depende da liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente. Desta forma, até que o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações seja eficaz e devidamente registrado, em caso de inadimplemento ou vencimento antecipado das Debêntures, não será possível executar a Alienação Fiduciária de Ações, o que pode impactar adversamente o pagamento aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 6.015/73, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (desde que liberada a Alienação Fiduciária Pré-Existente) deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações somente será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente e da anotação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente.

Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros, arquivamentos e liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro podendo comprometer a capacidade de pagamento dos CRI. Além disso, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características de contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente, serão periodicamente celebrados de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão. Na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser elaborados e levados a registro periodicamente. Na forma do artigo 130, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73, o registro realizado após 20 (vinte) dias contados da data de assinatura produz efeitos apenas a partir da data da apresentação do instrumento ao cartório competente. Deste modo, as cessões fiduciárias pactuadas poderão não ser oponíveis a terceiros de boa-fé que tenham eventualmente transacionado Créditos Cedidos Fiduciariamente com a Emitente se os respectivos instrumentos não forem levados a registro nos cartórios competentes tempestivamente, tornando a garantia aqui referida ineficaz perante tais terceiros e afetando negativamente os direitos dos Titulares dos CRI.

* + - 1. Riscos relativos à guarda dos contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente: A Emitente ficará responsável pela guarda dos contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso a Emitente não o faça com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.
      2. Risco decorrente de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente realizados diretamente à Emitente: Conforme procedimento do Contrato de Cessão Fiduciária, a Emitente se obriga a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no que se refere a (a) pagamentos de parcelas em atraso, (b) pagamento de antecipações, e (c) pagamento de entradas e sinais. [Assim, até que a Emitente, na qualidade de encarregada pela administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja capaz de realizar a emissão de 100% (cem por cento) dos boletos para crédito na Conta Centralizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente continuarão sendo pagos em contas bancárias da Emitente, para posterior repasse à Emissora.] Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Emitente, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Emitente, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, consequentemente, afetar o pagamento dos CRI.
      3. Risco de questionamentos judiciais dos contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente: Não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das unidades autônomas prevista nos contratos dos quais decorrem os Créditos Cedidos Fiduciariamente e aquela de fato.
      4. Riscos relacionados à redução do valor das Garantias e à insuficiência do patrimônio da Emitente, do Fiador e do valor de liquidação das Garantias: Os valores atribuídos às Garantias indicados neste Termo de Securitização poderão não corresponder ao valor obtido em caso de excussão das Garantias. Além disso, as Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de diminuição do patrimônio do Fiador, do valor patrimonial ou de mercado das Ações alienadas fiduciariamente, ou inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão fazer com que as Garantias não sejam suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas e, portanto, comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.
      5. Risco decorrente de pagamentos de Distribuições realizado diretamente ao Fiador: Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciárias de Ações, o Fiador se comprometeu a repassar à Securitizadora na Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que venha a receber decorrente das Distribuições realizadas pela Emitente que não tenha sido por ela depositadas na Conta Centralizadora em até 01 (um) Dia Útil contado da identificação do seu recebimento. Até que o repasse seja feito, os recursos das Distribuições permanecerão com o Fiador, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências do Fiador, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, consequentemente, afetar o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
      6. Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso o Fiador venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Emitente em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito do Fiador, poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.
      7. Riscos relacionados ao montante destinado ao Fundo de Juros e ao Fundo de Reserva: O Fundo de Juros, conforme descrito nos Documentos da Operação, foi constituído para fazer frente a determinadas parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI. Seu montante, no entanto, é inferior à quantidade de parcelas a serem pagas pela emitente para fins de satisfação das Obrigações Garantidas.
      8. Riscos decorrentes da limitação do escopo e dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica com escopo limitado dos principais aspectos relacionados à Emitente, ao Fiador, ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis para Aquisição, bem como seus proprietários atuais. A auditoria jurídica não foi abrangente e não teve como finalidade, por exemplo, a análise de questões ambientais ou de construção relativas ao Imóveis para Aquisição nem relativas ao Empreendimento Imobiliário. Além disso, (a) nem todos os documentos e esclarecimentos necessários para a completa análise do escopo reduzido foram apresentados e, consequentemente, analisados; e (b) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação. Adicionalmente, a auditoria é realizada antes do início da Oferta e não é complementada nem atualizada posteriormente. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que não se pode afastar a possibilidade de fatos ou de eventuais contingências novas não identificados ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria que poderiam impactar negativamente a situação econômico, jurídico e financeira da Emitente, do Fiador e demais alvos da auditoria, e, por consequência, a Oferta, a Emissão dos CRI e/ou as Garantias, e os Titulares dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.
      9. Risco de ausência de auditoria independente das despesas incorridas no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário: Não foi realizada qualquer auditoria independente das despesas incorridas no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário que são reembolsadas com os recursos obtidos decorrente da emissão das Debêntures. Nesse sentido, caso uma eventual fiscalização da CVM ou de outra Autoridade competente venha a constatar que tais despesas não tenham sido efetivamente incorridas pela Emitente, é possível que seja questionada a caracterização dos Créditos Imobiliários como créditos imobiliários passíveis de serem vinculados como lastro aos CRI, o que pode prejudicar o curso normal da operação de securitização e dos CRI.
      10. Riscos decorrentes de passivos verificados na *Due Diligence:* Conforme averiguado na análise jurídica mencionada acima, foram encontrados passivos em nome da [Emitente, Fiador, Empreendimento Imobiliário e proprietário dos Imóveis par Aquisição], incluindo, mas não se limitando a, [débitos trabalhistas, cíveis, ambientais e fiscais], de modo que tais passivos podem vir a prejudicar o patrimônio da [Emitente e Fiador e, ainda, o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário] acarretando num impacto negativo para a Operação e, consequentemente, afetando a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas.
      11. Risco decorrentes de certidões vencidas. A realização da auditoria jurídica é condição precedente para liquidação, com a prévia obtenção das certidões referentes a situação jurídico-processual da Emitente, Fiador e do Empreendimento Imobiliário. Em razão do decurso do tempo entre a obtenção das certidões em questão e a perfeita formalização dos Documentos da Operação, alguma das certidões obtidas encontram-se com prazo de validade vencido desde 2021 ou estão em vias de vencer. Visando a continuidade da operação, a renovação das certidões foi restrita apenas à Emitente e não serão emitidas novas [certidões criminais, certidões do Ministério Público e certidões de protesto]. Portanto, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI
      12. Risco relacionado à conflito de interesses: Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, a Emissora informa que há a possibilidade dos CRI serem parcialmente adquiridos por partes direta ou indiretamente relacionadas a ela.
      13. Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais está sendo desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, incluindo os Imóveis para Aquisição, o que pode obstar a entrega ou locação das unidades autônomas e prejudicar a situação econômico-financeira da Emitente, as Garantias atreladas às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário e aos recebíveis do Empreendimento Imobiliário, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.
      14. Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis para Aquisição e demais imóveis que compõem o Empreendimento Imobiliário: Existe o risco de os Imóveis para Aquisição e do Empreendimento Imobiliário serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação, podendo prejudicar a situação econômico-financeira da Emitente, as Garantias atreladas às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis para Aquisição e aos futuros recebíveis do Empreendimento Imobiliário. Ademais, é possível que apólices de seguros eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI.
      15. Risco referente ao registro da liberação de hipoteca dos Imóveis para Aquisição e de outros imóveis relacionados ao Empreendimento Imobiliário: Nos termos do “R-02”, presente na matrícula imobiliária nº 29.665 do imóvel do Empreendimento Imobiliário, foi constituída hipoteca sob 56 (cinquenta e seis) unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, para garantir os pagamentos e as obrigações assumidas em “Cédula de Crédito Imobiliário” emitida contra o **BBIF MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS LP**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.003.181/0001-26, cujo vencimento deu-se em 17 de outubro de 2020. A Emitente informou que a referida dívida foi quitada, porém resta indicada nas matrículas imobiliárias das unidades hipotecadas, incluindo as matrículas imobiliárias dos Imóveis para Aquisição, a existência da referida hipoteca existente. Até que a liberação da hipoteca seja averbada nas matrículas das unidades hipotecadas, tais unidades podem ser consideradas oneradas, o que pode eventualmente prejudicar a alienação de tais unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, a situação econômico-financeira da Emitente, as Garantias atreladas às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário e aos futuros recebíveis do Empreendimento Imobiliário, gerando impacto negativo no recebimento dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, no pagamento dos CRI.
      16. Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora ou ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
      17. Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
      18. Restrição à negociação e baixa liquidez no mercado secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.
      19. Risco de performance do Empreendimento Imobiliário: O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras, os locatários ou adquirentes da propriedade ou direito de uso das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário poderão interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários ou requerer a rescisão dos contratos que os originam, o que pode impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, o pagamento dos CRI.
      20. Risco de partes relacionadas: A Emitente e o Fiador são partes relacionadas, [na medida que integram o mesmo grupo econômico]. Assim sendo, a situação econômico-financeira da Emitente e do Fiador estão intrinsecamente relacionadas, de modo que um mesmo fator de risco que ocasione uma alteração econômico-financeira negativa afete a ambos concomitantemente, o que poderia prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, a eventual excussão das Garantias e, consequentemente, o pagamento dos CRI.
      21. Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das unidades do Empreendimento Imobiliário: A Emitente e o Fiador se dedicam, direta ou indiretamente, à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda de unidades residenciais e hoteleiras como as que integrarão o Empreendimento Imobiliário, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Desse modo, existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Emitente e do Fiador podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:
* A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Emitente e o Fiador atuam em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
* A Emitente e o Fiador podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
* Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Emitente e/ou o Fiador;
* O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades do Empreendimento Imobiliário a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
* A Emitente e/ou o Fiador podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
* A Emitente e/ou o Fiador correm o risco de compradores ou locatários terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu Empreendimento Imobiliário e da área onde estará localizado;
* As margens de lucros da Emitente e/ou do Fiador podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
* A venda das unidades do Empreendimento Imobiliário pode não ser concluída dentro do cronograma planejado;
* A Emitente e/ou o Fiador podem ser afetados pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; e/ou
* A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, resultados operacionais e condição financeira da Emitente e/ou do Fiador.
  + - 1. Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov-2): Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade a duração bem como os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Adicionalmente, na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, podem ser adotadas novas medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

1. Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras da Emitente e do Fiador e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;
2. Capacidade de pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Emitente e do Fiador e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;
3. Obras: Medidas de isolamento social e quarentena poderão restringir o acesso de trabalhadores e maquinário às obras do Empreendimento Imobiliário, podendo causar seu atraso ou mesmo paralisação, o que poderá afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias. Adicionalmente, os adiamentos nas obras poderão ocasionar incrementos no orçamento originalmente previsto, o que poderá afetar negativamente as condições econômico-financeiras da Beneficiária e de seu grupo econômico;
4. Autorizações e licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades da Emitente e do Empreendimento Imobiliário aos adquirentes, se aplicável;
5. Carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a realização de novas vendas e locação e a constituição da Cessão Fiduciária, ou mesmo a performance da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes;
6. Operação hoteleira: Medidas de isolamento social e quarentena poderão determinar o fechamento temporário do Empreendimento Imobiliário e/ou restringir o acesso de seus usuários e empregados, o que poderá afetar a regular condução da operação hoteleira do Empreendimento Imobiliário e gerar efeitos na performance dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e na capacidade financeira da Emitente e do Fiador; e
7. Prestadores de serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pela Emitente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

A Emissora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por Autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira da Emitente. Além disso, a Emissora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

* + - 1. Risco decorrente de ações judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Emitente e do Fiador na esfera cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Emitente e do Fiador, e consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.
      2. Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário pode sujeitar a Emitente a obrigações ambientais, de modo que as despesas operacionais para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário, a Emitente pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Emitente pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a capacidade de crédito da Emitente e as Garantias atreladas às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, e aos recebíveis do Empreendimento Imobiliário, prejudicando, portanto, a capacidade de pagamento dos CRI.
      3. Risco relacionado à concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Emitente. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Emitente, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente a Remuneração.
      4. Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais sem nenhum acréscimo, de modo que os valores devolvidos não apresentarão a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Além disso, a Emitente poderá ter recebido parte dos valores da integralização das Debêntures sem que a Colocação Mínima tenha sido atingida, de modo que pode haver dificuldade em se obter a devolução de tais valores para repasse aos investidores.
      5. Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Emitente e do Fiador, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

# CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

* 1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por empresa de *rating*.

# CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.
  2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.
  3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.
  4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Especial de Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.8.; e **(ii)** pela Emissora.
  5. É vedada a cessão, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância do outro.
  6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
  8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
  9. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.
  10. As palavras e as expressões sem definição neste Termo deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
  11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

# CLÁUSULA XX – LEI APLICÁVEL E FORO

* 1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. A Emissora e do Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.
  3. Não obstante o disposto na Cláusula 20.2., todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação será definitivamente resolvido no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo este o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

# CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL

* 1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este Termo de Securitização é celebrado digitalmente pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e por 02 (duas) testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo. Para este fim, este Termo de Securitização será assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, a Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente Termo de Securitização em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado em [•] de maio de 2022.)*

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: Matheus Gomes Faria  Cargo: Administrador |







**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  CPF/ME: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho Pádua  CPF/ME: 442.472.508-17 |

# ANEXO I

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |
| --- | --- |
| *Características das Debêntures* | |
| Emissão: | 1ª (primeira). |
| Valor do Principal: | R$ [160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)]. |
| Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas [160.000 (cento e sessenta mil)] Debêntures, totalizando o Valor do Principal. |
| Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil reais). |
| Série(s): | [•]. |
| Prazo e Data de Vencimento: | Observado o disposto na Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de [[•] ([•]) dias] contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de [•] de 20[•]. |
| Data de Aniversário: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| Data de Emissão: | [•] de maio de 2022. |
| Remuneração: | Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes a [11% (onze por cento)] ao ano base 252 Dias Úteis, incidentes desde a data da primeira integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula Sexta da Escritura.  Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, nos termos previstos da Escritura, a Remuneração será paga nas datas previstas no Anexo I da Escritura. |
| Correção Monetária: | O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma prevista na Cláusula Sexta da Escritura. |
| Encargos Moratórios: | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| Classe: | Simples, não conversíveis em ações da Emitente. |
| Espécie: | As Debêntures são da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| Forma: | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados. |
| Comprovação de Titularidade: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do boletim de subscrição das Debêntures, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures. |
| Repactuação: | As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada. |
| Amortização Programada: | Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, das Debêntures será amortizado conforme percentuais e nas datas previstas no Anexo I da Escritura. |
| Local de Pagamento: | Todos e quaisquer pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emitente na Conta Centralizadora. |
| Prorrogação dos Prazos: | Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil. |
| Garantias: | Para assegurar o fiel, pontual pagamento do valor total da dívida da Emitente representada pelas Debêntures e demais Obrigações Garantidas, incluindo o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme aplicável, Despesas, bem como despesas judiciais incorridas na execução, as Debêntures contarão com as Garantias a serem constituídas nos termos da Cláusula Oitava da Escritura. |
| Tributos: | A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura. Todos os tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Debêntures serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre eles, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.  Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. |
| Amortização Extraordinária Facultativa e Regaste Antecipado Facultativo: | A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, hipótese em que pagará prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor resgatado ou amortizado, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive). |

# ANEXO II

**TABELA VIGENTE**

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

[•]

# ANEXO III

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Securitizadora” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Pedro Henrique Feres  Cargo: Administrador |  | Nome: Adston Barros Nascimento  Cargo: Administrador |

# ANEXO IV

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da Emissora (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de maio de 2022

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

# ANEXO V

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão, bem como, que não existe qualquer situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função.

São Paulo, [•] de maio de 2022

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: Matheus Gomes Faria  Cargo: Administrador |







# ANEXO VI











**EMISSÕES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução CVM nº 17/21, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 1ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 16.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 16.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fiança Cessão Fiduciária |
| Data de emissão: | 21 de maio 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2036 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 10,0000% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 2ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 8,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 3ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 13,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 4ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 8,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 5ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 13,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 6ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 8,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 7ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 13,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 8ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 8,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 9ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 60.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 60.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança |
| Data de emissão: | 18 de junho de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de julho de 2028 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 13,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 10ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 24.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 24.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 21 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 21 de maio de 2029 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 5,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 11ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 12ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 13ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 14ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 15ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 16ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 17ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 18ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 27.030.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 27.030 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fiança e Coobrigação  Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Despesa  Alienação Fiduciária de Quotas  Cessão Fiduciária da Conta Vinculada |
| Data de emissão: | 22 de setembro de 2021 |
| Data de vencimento: | 22 de setembro de 2025 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 19ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 130.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 130.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Alienação Fiduciária de Quotas |
| Data de emissão: | 13 de outubro de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de outubro de 2023 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 15,20% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 20ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 130.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 130.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Alienação Fiduciária de Quotas |
| Data de emissão: | 13 de outubro de 2021 |
| Data de vencimento: | 20 de outubro de 2023 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 15,20% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª Emissão – 41ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 12.546.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 12.546 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Ações  Alienação Fiduciária de Imóveis  Fiança |
| Data de emissão: | 03/01/2022 |
| Data de vencimento: | 20/01/2024 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |



































# ANEXO VII

**LISTA DOS IMÓVEIS PARA AQUISIÇÃO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATUAL PROPRIETÁRIO** | **UNIDADE** | **MATRÍCULA** | **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** | **ENDEREÇO COMPLETO** |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-04 | 45.159 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-05 | 45.160 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-06 | 45.161 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-07 | 45.162 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-16 | 45.168 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-03 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-04 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-05 | 40.248 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-06 | 40.249 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-07 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-08 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-09 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-10 | 40.250 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-11 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-13 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-14 | 40.251 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-15 | 40.252 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **JSD Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 12.882.856/0001-17) | Unidade Hoteleira UH-17 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-18 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **ANAPAR Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 11.874.144/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-20 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **H11 Assessoria Financeira e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 14.499.145/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-21 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-23 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-24 | 40.253 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-25 | 40.254 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-26 | 40.255 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-27 | 40.256 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-28 | 40.257 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-29 | 40.258 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-30 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-35 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-37 | 40.259 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-38 | 40.260 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-40 | 40.261 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-41 | 40.262 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda, Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-42 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-43 | 40.263 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-47 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |

# ANEXO VIII

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002  Cidade / Estado: São Paulo/SP  CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01  Representado neste ato **por seu administrador**: Matheus Gomes Faria  Número do Documento de Identidade: 0115418741  CPF/ME nº: 058.133.117-69 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  Número da Emissão: 1ª  Números das Séries: [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª  Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95  Quantidade: [160.000] ([cento e sessenta mil]) CRI  Forma: Nominativa escritural |

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: Matheus Gomes Faria  Cargo: Administrador |







# ANEXO IX

**DESTINAÇÃO ESTIMATIVA DOS RECURSOS E CRONOGRAMA INDICATIVO**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATUAL PROPRIETÁRIO** | **UNIDADE** | **MATRÍCULA** | **VALOR A SER PAGO COM OS RECURSOS DA EMISSÃO** | **PERCENTUAL DO FUNDO DE AQUISIÇÃO E OBRAS** | **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** | **ENDEREÇO COMPLETO** |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-04 | 45.159 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-05 | 45.160 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-06 | 45.161 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-07 | 45.162 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-16 | 45.168 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-03 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-04 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-05 | 40.248 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-06 | 40.249 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-07 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-08 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-09 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-10 | 40.250 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-11 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-13 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-14 | 40.251 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-15 | 40.252 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **JSD Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 12.882.856/0001-17) | Unidade Hoteleira UH-17 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-18 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **ANAPAR Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 11.874.144/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-20 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **H11 Assessoria Financeira e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 14.499.145/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-21 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-23 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-24 | 40.253 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-25 | 40.254 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-26 | 40.255 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-27 | 40.256 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-28 | 40.257 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-29 | 40.258 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-30 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-35 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-37 | 40.259 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-38 | 40.260 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-40 | 40.261 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-41 | 40.262 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-42 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-43 | 40.263 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-47 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **TOTAL** | [•] | | [•] | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** | **2025** | **2026** | **2026** | **2027** | **2027** |
|  | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) |

**\*** Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Securitização em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação da utilização dos recursos, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este instrumento ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, a verificação da observância da Destinação de Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
| 01 a 12 de 2019 | R$[x] |
| 01 a 12 de 2020 | R$ [x] |
| 01 a 12 de 2021 | R$ [x] |
| Total | R$ [x] |

# ANEXO X

**LISTA DE DESPESAS REEMBOLSADAS**