Diagrama

Descrição gerada automaticamente com confiança média

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª E 38ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO 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

**ÍNDICE**

[CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO 3](#_Toc88488521)

[CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES 20](#_Toc88488522)

[CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 21](#_Toc88488523)

[CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 23](#_Toc88488524)

[CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 35](#_Toc88488525)

[CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI 35](#_Toc88488526)

[CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI 41](#_Toc88488527)

[CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS 42](#_Toc88488528)

[CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 48](#_Toc88488529)

[CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 50](#_Toc88488530)

[CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 55](#_Toc88488531)

[CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI 61](#_Toc88488532)

[CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 65](#_Toc88488533)

[CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 66](#_Toc88488534)

[CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE 68](#_Toc88488535)

[CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 69](#_Toc88488536)

[CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO 72](#_Toc88488537)

[CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 82](#_Toc88488538)

[CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS 82](#_Toc88488539)

[CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS 83](#_Toc88488540)

[CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL 83](#_Toc88488541)

[ANEXO I 86](#_Toc88488542)

[ANEXO II 87](#_Toc88488543)

[ANEXO III 88](#_Toc88488544)

[ANEXO IV 89](#_Toc88488545)

[ANEXO V 90](#_Toc88488546)

[ANEXO VI 91](#_Toc88488547)

[ANEXO VII 91](#_Toc88488548)

[ANEXO VIII-A 104](#_Toc88488549)

[ANEXO VIII-B 106](#_Toc88488550)

[ANEXO IX 107](#_Toc88488551)

[ANEXO X 108](#_Toc88488552)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª E 38ª SÉRIES DA 1ª 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, 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 de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17/2021,

**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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(“Agente Fiduciário”).

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“Séries”, “Emissão” e “CRI”, respectivamente), nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, 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.

|  |  |
| --- | --- |
| “Acionistas”: | Significa a Pride e a Emitente, quando mencionadas em conjunto. |
| “Ações”: | A totalidade das ações do capital social da Beneficiária detidas pelos Acionistas, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Beneficiária. |
| “AGE Beneficiária”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Beneficiária, realizada em [•] de dezembro de 2021, para aprovar o aumento do capital social da companhia. |
| “AGE Emitente”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Emitente, realizada em [•] de dezembro de 2021, para aprovar a emissão das Debêntures. |
| “AGE Pride”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Pride, realizada em [•] de dezembro de 2021, para aprovar a outorga das Garantias. |
| “Agente Fiduciário”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária sobre as Ações, constituída em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Amortização Extraordinária”: | A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo; |
| “Amortização(ões) Programada(s)”: | As amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas 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 deverão ser aplicados pela Emissora, com acompanhamento da Emitente, 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. |
| “Assembleia Geral” ou “Assembleia”: | A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária”: | IPCA/IBGE. |
| “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. |
| “BACEN”: | O Banco Central do Brasil. |
| “Banco Liquidante”: | O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados na Cláusula IV, deste Termo de Securitização. |
| “Beneficiária”: | É a **CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A**., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Avenida Iguaçu, nº 2820, conjunto 1701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.107.458/0001-68. |
| “Boletim de Subscrição”: | O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI. |
| “Brasil” ou “País”: | A República Federativa do Brasil. |
| “CCI”: | 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. |
| “CETIP21”: | O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3. |
| “CMN”: | O Conselho Monetário Nacional. |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, 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 a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma prevista na Instrução CVM nº 400, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI. |
| “Condições Precedentes”: | São as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, às quais a integralização dos CRI está condicionada. |
| “Conta Autorizada”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade e livre movimento da Emitente. |
| “Conta Beneficiária”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade e livre movimento da Beneficiária. |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº 95.986-9, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações. |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado nesta data. |
| “Coordenador Líder”: | **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)** Garantias; e **(iii)** eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. |
| “Créditos Imobiliários”: | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem 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”: | Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto. |
| “CRI Seniores I”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Seniores II”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Seniores III”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Seniores IV”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Seniores”: | são os CRI Seniores I, CRI Seniores II, CRI Seniores III e CRI Seniores IV 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Subordinados II”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 34ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Subordinados III”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Subordinados IV”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 38ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Subordinados”: | são os CRI Subordinados I, CRI Subordinados II, CRI Subordinados III e CRI Subordinados IV 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; |
| “CSLL”: | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “Custodiante”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “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 das Debêntures”: | [•] de dezembro de 2021. |
| “Data de Emissão dos CRI”: | [•] de dezembro de 2021. |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas neste Termo de Securitização. |
| “Data de Vencimento Final dos CRI”: | 20 de janeiro de 2028. |
| “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; |
| “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 Futura”: | Conforme definição constante da Cláusula IV. |
| “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 comarcadas das partes, e que não seja sábado; |
| “Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”: | Conforme definição constante da Cláusula IV. |
| “Distribuições”: | São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente pelas Acionistas, 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 da Operação”: | Significam, quando em conjunto: **(i)** a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente; **(ii)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(v)** o contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos; **(vi)** este Termo de Securitização; **(vii)** o Contrato de Distribuição; **(viii)** os Boletins de Subscrição; e **(ix)** eventuais aditamentos aos documentos acima. |
| “Emissão”: | A presente emissão dos CRI das 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures. |
| “Emissora” ou “Securitizadora”: | É a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Emitente”: | É a **BLOKO CP S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Empreendimentos Imobiliários”: | São os empreendimentos imobiliários, listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, desenvolvidos pela Beneficiária e/ou suas investidas, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64. |
| “Encargos Moratórios”: | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos neste Termo de Securitização 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. |
| “Escritura de Emissão de Debêntures”: | O *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 04 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Bloko CP S.A.”* |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, emitida nesta data pela Securitizadora. |
| “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. |
| “Fiadores”: | Significa: **(i)** o Sr. Leandro; **(ii)** o Sr. Leonardo; **(iii)** o Sr. Thiago; **(iv)** a Pride; e **(v)** a Beneficiária, quando mencionados em conjunto. |
| “Fiança”: | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelos Fiadores, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Fundo de Reserva”: | O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. |
| “Garantias”: | **(i)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** a Fiança; **(iii)** a Cessão Fiduciária de Dividendos e **(iii)** o Fundo de Reserva. |
| “Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Total das Debêntures”: | São as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Emitente o pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures por Vencimento Antecipado Total. |
| “Imóveis”: | São os imóveis listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários. |
| “Instrução CVM nº 400/03”: | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 414/04”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004., conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Investidor(es) Profissional(is)”: | Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21. |
| “Investidor(es) Qualificado(s)”: | Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 30/21. |
| “Investidores” ou “Titular(es) 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. |
| “JUCEPAR: | A Junta Comercial do Estado do Paraná. |
| “JUCESP”: | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “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 6.766/79”: | Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 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 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 pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; **(iii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI 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. |
| “Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2020” | É o Ofício-Circular nº 1/2020 da CVM/SRE, de 05 de março de 2020. |
| “Operação”: | A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação. |
| “Ordem de Pagamentos”: | Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo. |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado e **(ii)** Garantias. 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 para os CRI da respectiva Série integralizados na Data da Primeira Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização. |
| “Pride”: | É a **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Avenida Iguaçu, nº 2820, conjunto 1701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.536.953/0001-28. |
| “Regime Fiduciário”: | O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como os eventuais encargos moratórios aplicáveis. |
| “Remuneração”: | Taxa efetiva de juros de: **(i)** [•]% ([•] por cento) ao ano, para os CRI Seniores; e **(ii)** [•]% ([•] por cento) ao ano, para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. |
| “Resgate Antecipado”: | O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo. |
| “Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures”: | A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento das Debêntures, e realizar seu consequente resgate mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data do resgate antecipado. Nesta hipótese, a Emitente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, **(i)** o valor integral do saldo devedor das Debêntures (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), **(ii)** acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor referido em **(i)** acima, se o pagamento for realizado até o 24º (vigésimo quarto) mês contados da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizado após este prazo, e **(iii)** adicionado de todas as Despesas e demais Obrigações Garantidas em aberto à época. |
| “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 CMN nº 2.689” | A Resolução da CVM nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000. |
| “Resolução CMN nº 4.373”: | A Resolução da CVM nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 |
| “Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”: | Significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver. |
| “Séries”: | As 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora. |
| “Sociedades Investidas” | A [•], [•] e a [•] quando mencionadas em conjunto. |
| “Sr. Leandro”: | **LEANDRO MANENTI DE SOUZA,** brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6212572-1, inscrito no CPF/ME sob o nº 042.611.959-25, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000 |
| “Sr. Leonardo”: | **LEONARDO MANENTI DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº F0210637, inscrito no CPF/ME sob o nº 044.218.209-03, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000 |
| “Sr. Thiago” | **THIAGO KUNTZE**, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6116546-0, inscrito no CPF/ME sob o nº 046.202.899-22, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Romedio Dorigo, nº 85, apto. 1.605, CEP 80.620-140 |
| “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” ou “Taxa de Gestão Líquida”: | 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 de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total”: | Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, observados os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Emitente e os Fiadores ficarão obrigados a pagar antecipadamente **(i)** o valor integral do saldo devedor das Debêntures, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração incorridos até então, **(ii)** adicionado de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, **(iii)** adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época. |
| “Valor Nominal Unitário”: | Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais). |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: | Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo disposto na Cláusula VI, deste Termo de Securitização. |

* 1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.
  2. 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).

# CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

* 1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI.
  2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
  3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.
  4. 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.
   1. 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 e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.
2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R$ 200.000.000,00 (duzentos 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.

**Custódia**

1. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da vida de cada Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento do CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**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 Beneficiária, 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 Custodiante, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, conforme estimadas na Escritura de Emissão de Debêntures;
3. a constituição do Fundo de Despesas;
4. a constituição do Fundo de Liquidez; e
5. a constituição do Fundo de Reserva.
6. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Emitente ou Beneficiária, conforme o caso, na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora no Patrimônio Separado.

**Cobrança dos Créditos Imobiliários**

1. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora, enquanto a administração ordinária, gestão, desenvolvimento, comercialização e a cobrança das unidades dos Empreendimentos Imobiliários continuará com de responsabilidade da Emitente (“Créditos Empreendimentos”). A Emissora poderá contratar um servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria da cobrança dos Créditos Empreendimentos. Os custos de eventual contratação de 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 Emissora declara que eventual servicer contratado poderá possuir sócios e, comum com a Emissora.
2. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Empreendimentos por parte da Emitente, poderá a Emissora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Empreendimentos para si própria, para o servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Emitente. Neste caso, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado para refletir referida situação.

**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: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: 31ª; |  | 1. Série: 32ª; |
| 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 (mil reais); |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais); |
| 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: [-]; |  | 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: [-]; |
| 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, 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 [•]% ([•] 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 [•]% ([•] 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 2.4., deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |  | 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento Final: [•]; |  | 1. Data de Vencimento Final: [•]; |
| 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. |  | 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. |

| **CRI Seniores II** |  | **CRI Subordinados II** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: 33ª; |  | 1. Série: 34ª; |
| 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 (mil reais); |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais); |
| 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 da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, 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 [•]% ([•] 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 [•]% ([•] 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 2.4., deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na clausula 2.4., deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |  | 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento: [•]; |  | 1. Data de Vencimento: [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |
| 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. |  | 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. |

| **CRI Seniores III** |  | **CRI Subordinados III** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: 35ª; |  | 1. Série: 36ª; |
| 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 (mil reais); |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais); |
| 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 da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, 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 [•]% ([•] 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 [•]% ([•] 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 2.4., deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na clausula 2.4., deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |  | 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento: [•]; |  | 1. Data de Vencimento: [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |
| 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. |  | 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. |

| **CRI Seniores IV** |  | **CRI Subordinados IV** |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª; |  | 1. Emissão: 1ª; |
| 1. Série: 37ª; |  | 1. Série: 38ª; |
| 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 (mil reais); |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais); |
| 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 da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, na Data de Vencimento Final; |  | 1. Prazo da Emissão: [•] ([•]) 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 [-] Série, 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 [•]% ([•] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores IV; |  | 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de [•]% ([•] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados IV; |
| 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 2.4., deste Termo de Securitização; |  | 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na clausula 2.4., deste Termo de Securitização; |
| 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |  | 1. Data de Emissão: [•] de [•] de 2021; |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP; |
| 1. Data de Vencimento: [•]; |  | 1. Data de Vencimento: [•]; |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e |
| 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. |  | 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. |

**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 12º do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.
   * 1. 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 30/2021, observado que, observado que: **(i)** serão consideradas Investidores Profissionais as instituição 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) 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 à, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade dos CRI.
2. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estrarem 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 Instrução CVM nº 414/04.
6. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo a referida comunicação deverá ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

**4.5.** O prazo de colocação da respectiva Série será de até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, 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.

**4.5.1.** 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 plano 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.

1. 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, 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.
2. 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 mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos (“Prazo de Colocação”), 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. Em 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.
3. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver à Emitente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.
   * 1. Nesta hipótese, a Emissora e 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 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.
4. Na forma prevista no item “a” do artigo 16-A da Instrução CVM 414, a Oferta será destinada exclusivamente a sociedades que integrem o grupo econômico da Emissora.

**Destinação de Recursos**

1. Observado o quanto disposto no item 3.6 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. Os recursos obtidos pela Emitente em razão do desembolso das Debêntures deverão ser utilizados, única e exclusivamente, para fazer frente a despesas futuras de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma constante do Anexo VIII-A (“Destinação Futura”).
        1. A Emitente declara que celebrou com a Pride, nesta data, um Acordo de Sócios pela qual as Acionistas se comprometeram a cumprir, e a fazer com que a Beneficiária cumpra, integralmente as disposições previstas na cláusula 4.10., deste Termo.
     2. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VIII-A, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.
     3. Nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2020, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não os Empreendimentos Imobiliários, tal modificação deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum mínimo previsto neste Termo de Securitização.
     4. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, 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, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
     5. A Emitente deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação Futura, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Data da Primeira Integralização após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo **o primeiro devido em 20 de janeiro de 2021**, na forma do Anexo VIII-B deste Termo de Securitização, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado no respectivo período (“Relatório Semestral”) 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 Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no semestre anterior (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Emitente deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, 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.
     6. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (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 a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. 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.
     7. 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.
     8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários 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, dos Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
     9. 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 e 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 e da Beneficiária, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
     10. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente e Beneficiária em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.
     11. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Debêntures pela Emitente, são informados na tabela descrita no Anexo VIII-A.

**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, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, nos termos da cláusula 2.4., 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 2.4., acima.

# CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

* 1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição 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 conforme indicado no respectivo Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as cláusulas 3.6., e 4.10., acima.
  2. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágil ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI 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.
        1. 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.
        2. A Emissora poderá, em comum acordo com o Coordenador Líder, dilatar o prazo para declarar a resolução deste.

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

**Valor Nominal Unitário Atualizado**

* 1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos das cláusulas 6.1.1., e 6.2., abaixo.
     1. O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série até a data de seu efetivo pagamento (“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 dos CRI (“Valor Nominal Atualizado dos CRI”).
     2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**NIK** = valor do número-índice da Atualização Monetária 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 da Atualização Monetária 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 da Atualização Monetária, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se Data de Aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária 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.

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.

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 dos CRI, 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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada na cláusula 4.1., acima, informada com 4 (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 Final da respectiva Série. Após a liquidação do valor equivalente à primeira integralização das Debêntures, 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 Geral de titulares dos CRI.
  2. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. 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. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final da respectiva Série.
  3. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: **(i)** nas Datas de Pagamento da Remuneração; 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.
  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, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

**Amortização**

* 1. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas 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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido no item 6.1.2, acima;

**TA** = taxa de amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 4 (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 8 (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, 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, 2 (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 Pagamento, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente. 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 5 (cinco) 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 Final da respectiva Série, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.
  4. O não comparecimento dos Titulares de 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 e Resgate Antecipado

* 1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários, sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI (se aplicável).
  2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.
  3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, 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 ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.
  4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, 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 3 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.
     1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

# 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. Os Fiadores prestaram, na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos arts. 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.
   * 1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, ser chamados 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.
     2. Os Fiadores declararam, na Escritura de Emissão de Debêntures, estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas da Escritura de Emissão de Debêntures e dos 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.
     3. Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declaram, 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.
     4. Nenhuma objeção ou oposição da emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.
     5. Os Fiadores concordaram que não exercerão qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.
     6. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta 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 pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível dos Fiadores em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo os Fiadores.
     7. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são acionistas ou beneficiários finais da Beneficiária, que receberá os recursos captados pela Emitente e possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**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, as Acionistas alienaram fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, as ações de emissão da Beneficiária de suas titularidades, correspondendo a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Beneficiária.
   * 1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações 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 Curitiba/PR e São Paulo/SP, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Úteis, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, deverá ser encaminhada à Securitizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro e 1 (uma) cópia digital ao Agente Fiduciário no mesmo prazo acima. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Beneficiária, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     2. As Acionistas passarão, a partir da presente data, a depositar as Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Emissora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Pagamentos, respeitado o quanto exposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     3. As acionistas celebrararam um Acordo de Acionistas da Beneficiária, que garante a distribuição de dividendo fixo prioritário em favor da Emitente, no valor mínimo das próximas parcelas de pagamento do CRI, acrescido das Despesas.
2. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, que deverá corresponder, no mínimo, às [-] próximas parcelas de Remuneração e Amortização relativas aos CRI efetivamente integralizados (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas
   * 1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.
     2. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora deverá, para promover sua recomposição, **(i)** notificar a Emitente ordenando que aporte os recursos faltantes para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou **(ii)** mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Emitente.

**Cessão Fiduciária de Dividendos**

1. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, as Sociedades Investidas e a Beneficiária cederam fiduciariamente à Debenturista os Direitos Creditórios. O Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

**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 das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
   1. As Garantias acima referidas foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente e Fiadores, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento dos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento dos CRI Subordinados. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, e caso seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

* 1. 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 | [•] | [•] | [•] |
| Cessão Fiduciária de Dividendos | [•] | [•] | [•] |
| Fundo de Reserva | [•] | [•] | [•] |
| Fiança | [•] | [•] | [•] |

* 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:

1. Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto;
2. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
3. Parcelas de Remuneração dos CRI Seniores e Subordinados, devidas no mês de apuração;
4. Parcelas de Amortização Programada dos CRI Seniores e Subordinados, devidas no mês de apuração;
5. Recomposição do Fundo de Reserva; e
6. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a cláusula 7.1., acima.
   * 1. Os valores recebidos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários serão destinados a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a cláusula 7.1., acima.
     2. 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 Imobiliários Totais indicados no Contrato de Cessão. Cumprida a Ordem de Pagamentos, **(i)** em havendo excedente, a Securitizadora deverá proceder a seu pagamento à Emitente à título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”, consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado; ou **(ii)** em havendo falta, a Securitizadora notificará a Emitente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança.

# CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

1. Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, 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.
2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.
   * 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 quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
3. 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.
4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia da Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e outra via original ao Agente Fiduciário.

**Administração do Patrimônio Separado**

1. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: **(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 Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, considerado o primeiro exercício iniciado em 01 de novembro, com término em 30 de março 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 Reserva, 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 o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários Totais 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 neste item fosse incidente.
     5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, 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 aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (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, pelo Patrimônio Separado, 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 Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (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, 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 neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

# CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E DAS 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 as Garantias 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 representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
10. assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.
    1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:
11. nos termos da Lei nº 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
12. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
13. até o último dia útil de março de cada ano, os documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: **(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; **(2)** declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(3)** a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;
14. 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;
15. 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;
16. 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
17. 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.
18. evento de vencimento antecipado das Debêntures, bem como
19. 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 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, inclusive:
20. publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
21. extração de certidões;
22. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
23. 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;
24. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
25. manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle 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;
26. 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;
27. comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (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;
28. manter:
29. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
30. 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;
31. em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal;
32. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
33. fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
34. 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;
35. calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
36. 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.
    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 mesmos 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 Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 414/04 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 e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão de Debêntures não foi registrada nos cartórios de registro de títulos e documentos ou na JUCESP. 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 dos contratos de garantia, as Garantias em conjunto 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 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 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 de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 VII 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 pela Assembleia Geral.
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 4 (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 3 (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 Geral;
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 dos Titulares dos CRI 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 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, ou via central de atendimento; e
23. fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.
24. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da liquidação dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emitente, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por qualquer motivo, a primeira parcela será devida a título de *“abort fee*”.
    * 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 Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, 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)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(c)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(d)** de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.
      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 de forma presencial e/ou virtual, 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 após a realização do Patrimônio Separado.
      3. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emitente, 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. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.
      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 de Emissão 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, **(v)** IRRF, 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 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 de 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 de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de 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 Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17/2021.
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 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral 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;
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 GERAL DE TITULARES DOS CRI

* 1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI 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 de uma determinada Série, incluindo, mas não se limitando, a: **(i)** remuneração e amortização dos CRI da respectiva Série; **(ii)** os prazos e forma de pagamento. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de ambas as Séries, incluindo, mas não se limitando: **(i)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo; **(ii)** direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.
     2. As Assembleias Gerais 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 Geral de cada Série, prevalecerá a regra geral.
  2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos “CRI em Circulação”, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, caso aplicável, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e no caso de segunda convocação com antecedência mínima de 08 (oito) dias, exceto se outro prazo seja determinado por força de lei ou norma aplicável (inclusive a menor).
     1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação não poderá ser dispensada.
     2. No caso do advento de legislação ou regulação que desobrigue a publicação do edital de convocação em jornal de grande circulação, substituindo-a por outra forma de convocação menos onerosa para a Emissora, esta poderá adotar o novo meio permitido sem necessidade de anuência dos investidores, Agente Fiduciário ou aditamento ao presente Termo.
  3. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei das Sociedades por Ações, bem como os representantes do Agente Fiduciário e da Emissora.
  4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora ou o Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, indicar; as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
  5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97 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 Gerais.
  6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.
  7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral 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 Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
  8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

1. ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
2. ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
3. àquele que for designado pela CVM.
   * 1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais 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, ou **(v)** em alterações desta Cláusula 12.8.1., 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.
   1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral 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 ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(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; **(vi)** envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e **(vii)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
   2. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos *quóruns* de instalação e 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 Geral, 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 Geral dos Titulares dos CRI 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 Geral 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 Fiadores garantidores, 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 Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Emitente e Fiadores 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 Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respetivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); **(ii)** os prestadores de serviços da emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); e **(iii)** qualquer Titular, de quaisquer dos CRI, que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.
      1. A vedação da cláusula 12.13., acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii), do item 12.13, acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia Geral, da maioria dos demais Titulares, 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 de Titulares de CRI, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma Assembleias de Titulares de CRI para tratar do mesmo assunto.

# CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO 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 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral 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.
   1. A Assembleia Geral mencionada acima, 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 Geral, 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 Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.
   3. A Assembleia Geral, prevista na cláusula 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.
   4. Em referida Assembleia Geral, 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.
   5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista na cláusula 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.
      1. Na hipótese do item “v” da cláusula 13.1., 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.
   6. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

# CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

* 1. Sem prejuízo das despesas discriminadas no Anexo X, 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 e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
2. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, 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 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 Geral, 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 eventuais aditamentos aos mesmos;
9. custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, 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;
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 horários, custos e despesas previstos 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 Voluntário das Debêntures, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva 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 deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

# CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

* 1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, 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 | 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  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. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
    2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.
  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 da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela 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 à Contribuição ao PIS e à 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 País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, 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).
  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), 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. As Leis nº 9.514/97 e 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

1. Risco da não realização da carteira de ativos: 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 Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares 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 das alíneas acima 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 em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
4. Riscos financeiros: Há 03 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.
5. Risco tributário: Este pode ser definido como o 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, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária Facultativa 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 de inexistência de garantia real sobre os Imóveis: Os Imóveis onde serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários não serão dados em garantia no âmbito da Emissão. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI contarão apenas com as Garantias listadas no item “Garantias” da Cláusula VIII deste Termo.
10. 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 pela referida autarquia federal.
11. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Emitente e Fiadores:Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais 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 Fiadores, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Emitente e Fiadores, poderá afetar negativamente no cumprimento de suas obrigações nos termos das Debêntures, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
12. Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, deverá ser registrado 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, e, ainda, dependerá de inscrição das Debêntures no respectivo Livro de Registro de Debêntures. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes das Debêntures garantidas aqui listadas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.
13. Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações 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 depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Beneficiária. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro. Outrossim, a Escritura de Emissão de Debêntures, em razão da Fiança, também deverá ser registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das respectivas partes para que tal garantia seja plenamente exequível.
14. Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.
15. Riscos relacionados à distribuição de dividendos pela Emitente: Não há, nos Documentos da Operação, qualquer obrigação que restrinja a distribuição de dividendos por parte da Emitente a seus sócios. Caso a Emitente distribua dividendos de forma recorrente, sua situação econômica, poderá restar economicamente depreciada, prejudicando sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas, e, consequentemente, o pagamento dos CRI aos Investidores.
16. Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos Fiadores 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 deste 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.
17. Risco de insuficiência do patrimônio da Beneficiária e do valor de liquidação das Ações. O patrimônio da Beneficiária e o valor de liquidação das ações de emissão da Beneficiária podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.
18. Riscos relacionados ao montante destinado ao Fundo de Liquidez. O Fundo de Liquidez, conforme descrito nos Documentos da Operação, foi constituído para fazer frente às parcelas de Remuneração dos CRI. Seu montante, no entanto, é inferior à quantidade de parcelas a serem pagas pela emitente para fins de satisfação das Obrigações Garantidas, o que pode ensejar, em um cenário onde a Emitente não consegue fazer frente às parcelas da Remuneração, em um evento de Vencimento Antecipado.
19. Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Emitente, aos Imóveis, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores e à Beneficiária. Entretanto, nem todos os documentos necessários relacionados aos targets mencionados foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura 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.
20. Riscos decorrentes dos passivos apontados na *Due Diligence:* Conforme desprendido no Relatório de Auditoria, [•].
21. Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação. 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, a remuneração dos CRI.
22. Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários.
23. Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais 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.
24. 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 Úteis 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.
25. Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das unidades: A Emitente possui lucro decorrente da atividade da Beneficiária, mediante recebimento dos proventos a que faz jus por sua qualidade de acionista, de forma que o impacto na atividade da Beneficiária impactará diretamente na capacidade de pagamento da Emitente. Deste 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 Beneficiária, e consequentemente a capacidade de crédito da Emitente, 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/ou a Beneficiária atua 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/ou a Beneficiária podem ser impedidas 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 os Empreendimentos Imobiliários, 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 a Beneficiária;
* A Emitente e/ou a Beneficiária podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos Empreendimentos Imobiliários nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
* A Emitente e/ou a Beneficiária correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus Empreendimentos Imobiliários e das áreas onde estão localizados;
* As margens de lucros da Emitente e/ou da Beneficiária 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 Emitente e/ou a Beneficiária podem ser afetadas 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, condição financeira e resultados operacionais da Emitente e/ou da Beneficiária.

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 os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de 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 Beneficiária e dos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, 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, da Beneficiária, das Sociedades Investidas e dos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, 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 dos Empreendimentos Imobiliários, 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 Beneficiária e dos usuários dos Empreendimentos Imobiliários ou para a entrega dos Empreendimentos Imobiliários.

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, da Beneficiária, das Sociedades Investidas e dos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários. 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/ou da Beneficiária, e/ou Sociedades Investidas na esfera cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Emitente, e consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.
2. Risco de liquidez da Emitente e Beneficiária: Caso a Emitente não seja capaz de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores em cada Data de Aniversário, bem como nas Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.
3. Riscos Ambientais: Os Empreendimentos Imobiliários podem sujeitar a Beneficiária e/ou as Sociedades Investidas às 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 dos Empreendimentos Imobiliários, a Beneficiária e/ou as Sociedades Investidas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Beneficiária e/ou as Sociedades Investidas podem, também, serem consideradas responsáveis 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.
4. 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.
5. Risco relacionado à não instauração de Assembleia Geral: Caso, por qualquer razão, não seja instaurada Assembleia Geral é possível que a Securitizadora tenha que se manter inerte, não adotando nenhuma medida adicional, mesmo diante da ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado.
6. Risco relacionado à concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Beneficiária. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Beneficiária, 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.
7. 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. 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 e a Colocação Mínima não ter sido atingida. Nessa hipótese, pode haver dificuldade em se obter a devolução de tais valores para repasse aos investidores.
8. Risco de Tributação de Dividendos: O pagamento das obrigações do CRI será realizado pela Emitente com recursos de correntes da distribuição de dividendos da Beneficiária. Recentemente, discute-se no Brasil uma reforma tributária que poderá criar tributos sobre a distribuição de dividendos, caso a reforma venha a ser aprovada, os dividendos poderão ser tributados impactando, consequentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.
9. Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Beneficiária e da Emitente, 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 de cada Parte 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 de qualquer das Partes.
  3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes 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 Geral dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.9.; e **(ii)** pela Emissora.
  5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.
  6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, 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 as Partes.
  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 E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

* 1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
     1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização será definitivamente resolvido no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo de Securitização.
     2. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será 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 instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os sues signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.
     1. c21,

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

São Paulo, [•] de novembro de 2021.

(*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, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado em [•] de novembro de 2021.)*







**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: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho Pádua  CPF: 442.472.508-17 |



# ANEXO I

**descrição DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*[Refletir CCI]*



# ANEXO II

**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 (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª 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”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de novembro de 2021.

**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 (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, [•] de novembro de 2021

**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, 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(“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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 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 pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, [•] de novembro de 2021

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

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



# ANEXO VI

**DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE**

A **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, Conj. 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Custodiante”), na qualidade de custodiante **(i)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI” e “CCI”), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 1ª 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 (“Emissora”); **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), que foi entregue a esta custodiante para custódia, **(i)** 01 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, [•] de novembro de 2021.

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

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



# ANEXO VII

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

[iBS: favor confirmar se existem outras emissões]

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

|  |  |
| --- | --- |
| 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 – 21ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 22ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 23ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 24ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 25ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 26ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 27ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 28ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 29ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| 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 – 30ª Série |
| Valor da emissão: | R$ 73.050.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 73.050 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Fundo de Reserva  Fundo de Liquidez  Fundo de Obras  Cessão Fiduciária  Alienação Fiduciária de Quotas  Alienação Fiduciária de Ações  Fiança |
| Data de emissão: | [-] |
| Data de vencimento: | [-] |
| Taxa de Juros: | IPCA + 11,00% a.a. – CRI Sênior  IPCA + 13,50% a.a. - CRI Subordinado |
| Inadimplementos no período: | Não houve |



# ANEXO VIII-A

**PROPORÇÃO DAS DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

[iBS: A ser preenchido na próxima rodada, quando houver a confirmação de todos os Empreendimentos Imobiliários que comporão a Auditoria Jurídica]

| **Imóvel Lastro**  **(rgi/eNDEREÇO)** | **POSSUI HABITE-SE?** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| **TOTAL** | |  |  |  |  |

**CRONOGRAMA DE DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERÍODO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS** | **DADOS DOS EMPREENDIMENTOS** | | **VALOR TOTAL A SER UTILIZADO** | **VALOR PERCENTUAL** |
| **PROPRIETÁRIO** | **IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)** |
| [•] | [•] | [•]  [•]  [•] | R$ [•] | [•]% |
| [•] | [•] | [•]  [•]  [•] | R$ [•] | [•]% |
| **Total** | | | R$ [•] | 100% |



# ANEXO VIII-B

**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

(Não assinar – trata-se de modelo)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período: [=]/[=]/20[=] até [=]/[=]/20[=]  **BLOKO CP S.A.**, [qualificação] (“Bloko”), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em [05 (cinco)] Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Bloko CP S.A.*, emitida pela Bloko em favor da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** ("Escritura de Emissão de Debêntures"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados para a integralização do capital social da **Construtora e Incorporadora Pride S.A**., CNPJ/ME sob o nº 05.107.458/0001-68, e esta, no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 3.7., da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula/**  **Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros** | **Documento (Nº da Nota Fiscal)** | **Comprovante de pagamento** | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** | | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=]% | R$[=] | | Total destinado no semestre | | | | | R$ [=] | | | | | | Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data | | | | | R$ [=] | | | | | | Valor Líquido da Oferta a destinar | | | | | R$ [=] | | | | | | Valor da Oferta | | | | | R$ [=] | | | | |   Atenciosamente,  **BLOKO CP S.A.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: | |

# ANEXO IX

**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 diretor estatutário: 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  Número das Séries: 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª e 38ª  Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95  Quantidade: 200.000 (duzentos mil) CRI  Forma: Nominativa escritural |

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

São Paulo, [•] de dezembro de 2021.

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

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







# ANEXO X

**DESPESAS DA EMISSÃO**

[-]