

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	15
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	18
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	21
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	21
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI.....	26
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	27
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	31
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	34
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	39
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	44
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	47
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	49
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....	51
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	52
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	54
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	61
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	61
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	62
ANEXO I.....	66
ANEXO II	69
ANEXO III	72
ANEXO IV	73
ANEXO V	74
ANEXO VI.....	75
ANEXO VII.....	76

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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 Cadastro Nacional de 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" ou "Securitizada"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário")

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série 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, nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

- "Agente Fiduciário": a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- "Alienação Fiduciária de Quotas": a alienação fiduciária do total ou parte das quotas de emissão da Cedente à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, firmada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- "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;

“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 alocados no Fundo de Liquidez, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa deverão ser aplicados 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 Emissora 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”:

a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma prevista na Cláusula VI deste Termo;

“Aviso de Recebimento”:

o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

“B3”:

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“BACEN”:

o Banco Central do Brasil;

“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	o Itaú Unibanco S.A., instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.9., abaixo;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	a República Federativa do Brasil;
“ <u>CCI</u> ”:	a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida em série única pela Cedente, para representar os Créditos Imobiliários, descritos e identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão;
“ <u>Cedente</u> ”:	Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.240.067/0001-03, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Belo Horizonte/MG, CEP 30.494-170;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	a cessão fiduciária em garantia dos direitos de crédito sobre os Aluguéis Mensais depositados na Conta Vinculada até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>CETIP21</u> ”:	o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	são as condições precedentes previstas na cláusula segunda do Contrato de Cessão, às quais a integralização dos CRI está condicionada;
“ <u>Conta Vinculada</u> ”:	a conta corrente nº 82722-9, agência 0001, na QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. (329), de titularidade da Cedente, e movimentação conforme estipulado no Contrato da Conta

	Vinculada, que receberá os recursos devidos à Cedente, nos termos do Contrato Imobiliário;
<u>"Conta Centralizadora"</u> :	a conta corrente nº. 95.703-8, agência 0445, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora para a qual serão transferidos os recursos dos Créditos Imobiliários;
<u>"Conta Livre Movimento"</u>	a conta corrente nº. 0004208-0, agência 3484-3, Banco Bradesco Corporate, de titularidade da Cedente;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</u> :	<i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia"</i> firmado em 21 de setembro de 2021, entre a Fabiana Lopes de Queiroz, Fabrício Lopes de Queiroz e Aurora Corporation Participações Ltda., na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as quotas da Cedente foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Cessão"</u> :	<i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças"</i> firmado em 21 de setembro de 2021, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Fiadora, abaixo definidos e Fabiana Lopes de Queiroz e Fabrício Lopes de Queiroz, na qualidade de Intervenientes Anuentes, por meio do qual (i) os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Imobiliário, representados pela CCI, emitida pela Cedente, foram cedidos pela Cedente à Emissora, e (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente, foram cedidos fiduciariamente pela Cedente à Emissora;
<u>"Contrato da Conta Vinculada"</u> :	<i>"Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Conta e Outras Avenças"</i> firmado em 21 de setembro de 2021, entre a Cedente, a Emissora e QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. ;
<u>"Contrato de Distribuição"</u> :	<i>"Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."</i> firmado em 21 de setembro de 2021, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
<u>"Contrato Imobiliário"</u> :	significa o <i>"Contrato de Locação de Imóveis Rurais"</i> celebrado entre a Devedora e a Cedente em 10 de dezembro de 2020, e aditado em 27 de abril de 2021, por meio do qual a Devedora alugou os Imóveis de propriedade da Cedente;

<p><u>“Coobrigação”:</u></p>	<p>nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente à Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão, inclusive em caso de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória;</p>
<p><u>“Coordenador Líder”:</u></p>	<p>a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;</p>
<p><u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u></p>	<p>são os créditos da Conta Vinculada cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, conforme Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) pelo Fundo de Liquidez; (iv) pelo Fundo de Reserva; (v) pelo Fundo de Despesa; e (vi) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “v”, acima, conforme aplicável;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>85% (oitenta e cinco por cento) dos aluguéis mensais devidos pela Devedora com vencimento desde outubro de 2022 até a quitação integral das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato Imobiliário, incluindo também certos acessórios de tais créditos, como atualização monetária, encargos moratórios e multas por atraso de pagamento, caso a Cedente não faça o pagamento adiantado em razão da Coobrigação, e/ou por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora, se houver, previstos no Contrato Imobiliário, representados pela CCI, não estando inclusos demais multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato Imobiliário, que, se existentes, serão de titularidade exclusiva da Cedente;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Totais”:</u></p>	<p>são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando denominados em conjunto;</p>

“ <u>CRI</u> ”:	os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10 ^a Série da 1 ^a Emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de suas empresas controladoras ou empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;
“ <u>CSLL</u> ”:	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>Custodiante</u> ”:	a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”:	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	o dia 20 (vinte) de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	21 de setembro de 2021;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	21 de maio de 2029;
“ <u>Data de Amortização Programada</u> ”:	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“ <u>Despesas</u> ”:	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	VALE S.A. , sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, n. 186, Rio de Janeiro/RJ, CEP22.250-145;

<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	(i) o Contrato Imobiliário; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e (viii) Contrato da Conta Vinculada;
<u>“Emissão”</u> :	a presente emissão dos CRI da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 21 de setembro de 2021, entre a Cedente e o Custodiante;
<u>“Escriturador”</u> :	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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>“Evento de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Fiadora”</u> :	AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.757.253/0001-32, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3351, sala 1102, Bairro/Distrito Serra, Belo Horizonte, MG, CEP: 30.130-008.
<u>“Fiança”</u> :	a fiança outorgada pela Fiadora, em caráter solidário, constituída nos termos do Contrato de Cessão, a qual abrange todas as responsabilidades da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Fundo de Despesa”</u> :	o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, no valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de despesas ordinárias, referentes à administração e manutenção da Emissão que tenham sido assumidas pela Devedora;

<u>"Fundo de Liquidez"</u> :	o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 13 (treze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados;
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, em valor equivalente a 1,00% (um por cento) do saldo devedor da totalidade dos CRI efetivamente integralizados, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas;
<u>"Garantias"</u> :	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; (iv) Fundo de Despesa; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada;
<u>"Hipóteses de Recompra Compulsória"</u> :	as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, solidariamente com os Fiadora, nos termos do item 6.3 do Contrato de Cessão;
<u>"Hipótese de Recompra Compulsória Automática"</u>	as Hipóteses de Recompra Compulsória descritas no item 6.3.I do Contrato de Cessão;
<u>"Hipótese de Recompra Compulsória Não Automática"</u>	as Hipóteses de Recompra Compulsória descritas no item 6.3.II do Contrato de Cessão;
<u>"Imóveis"</u> :	os imóveis objeto de locação nos termos do Contrato Imobiliário de propriedade da Cedente, quais sejam: <ul style="list-style-type: none"> (i) Fazenda Humbergema, registrada na matrícula sob nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 20.079 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG); e (ii) Fazenda Madras, registrada nas matrículas sob os nº. 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (antiga matrícula 24.138 do Ofício de Registro de Imóveis de Manga/MG).
<u>"Instrução CVM 400"</u> :	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u> :	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

<u>"Instrução CVM 625"</u>	A Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titular(es) dos CRI"</u> :	os investidores que sejam titulares de CRI;
<u>"Investidor(es) Profissional(is)"</u> :	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>"Investidor(es) Qualificado(s)"</u> :	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>"IOF/Câmbio"</u> :	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>"IOF/Títulos"</u> :	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"IRPJ"</u> :	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<u>"IRRF"</u> :	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>"Lei 4.728"</u> :	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;
<u>"Lei 8.981"</u> :	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<u>"Lei 9.514"</u> :	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>"Lei 10.931"</u> :	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>"MDA"</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Multa Indenizatória"</u> :	caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral transitada em julgado com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição,

denúncia, total ou parcial, do Contrato Imobiliário, a Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora, na Conta Centralizadora, uma multa referente ao Crédito Imobiliário afetado e que será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória, acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Emissora e que sejam devidos à Devedora, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”:

correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato Imobiliário e suas posteriores alterações, bem como as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, de indenização, de valor de recompra ou devolução dos Créditos Imobiliários; (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros dos CRI conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) 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 (v) 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 476, a qual **(i)** será destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste Termo; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será feita nos termos do item 4.2. deste Termo;

“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;

“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	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 Emissora 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 a, das Despesas;
“ <u>PIS</u> ”:	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
“ <u>Preço da Cessão</u> ”:	é o preço que será pago pela Emissora à Cedente, a título de pagamento pela aquisição da CCI referente aos Créditos Imobiliários no montante, na forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, de acordo com o presente Termo de Securitização;
“ <u>Razão de Garantia</u> ”:	conforme definição constante da Cláusula VIII;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”:	a obrigação solidária da Cedente e/ou da Fiadora de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Recompra Facultativa</u> ”:	a Cedente poderá recomprar a totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias 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 e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos

	moratórios aplicáveis;
<u>“Remuneração”</u> :	taxa efetiva de juros de 5% (cinco por cento) ao ano;
<u>“Resgate Antecipado”</u> :	o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;
<u>Resolução CVM 17”</u> :	a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>“Resolução CVM 44”</u> :	a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021
<u>“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”</u> :	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;
<u>“Saldo Remanescente do Preço da Cessão”</u> :	equivale a parcela de Preço da Cessão adicional, eventualmente paga pela Emissora à Cedente conforme a performance mensal de adimplência dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos do Contrato de Cessão. Mensalmente, a Emissora submeterá os recebimentos dos Créditos Imobiliários Totais à Ordem de Pagamentos, cujo último item trata de tal pagamento sob forma de liberação à Conta Livre Movimento da Cedente;
<u>“Série”</u> :	a 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.;
<u>“Tabela Vigente”</u> :	a tabela constante do Anexo II, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos do item 6.9.;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 6.274,65 (seis mil, duzentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u> :	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Valor de Recompra Compulsória”</u> :	o valor da Recompra Compulsória será o do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazido a valor presente na data de

pagamento, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, de multa compensatória de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, somado ao valor de todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização, limitado ao valor para quitação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor da Recompra Facultativa”: o valor da Recompra Facultativa, é o valor do saldo devedor dos CRI em circulação, atualizado monetariamente, acrescido de uma multa compensatória em favor dos investidores dos CRI de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o respectivo saldo devedor até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, sendo que, após referido prazo, não incidirá nenhuma penalidade, nos termos do Contrato de Cessão. Referida multa será devida aos Titulares dos CRI, descontadas as despesas do Patrimônio Separado e o valor devido pela Cedente para o pagamento do Valor da Recompra Facultativa será reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário”: significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais); e

“Valor Nominal Unitário Atualizado”: significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. 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

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI.

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos III, IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) 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
- (ii) 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.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, a que estão vinculados, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 32.641.504,16 (trinta e dois milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e quatro reais e dezesseis centavos) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo.

3.3. Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. 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

3.5. Uma via da Escritura de Emissão de CCI e deste presente Termo deverão ser mantidas pelo Custodiante, o qual igualmente verificará, conforme documentação societária disponibilizada pela Cedente, os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. A Cedente cedeu os direitos sobre os Créditos Imobiliários à Emissora e em contrapartida receberá o Preço da Cessão, no valor bruto de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), sujeito aos termos do Contrato de Cessão.

3.6.1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Preço da Cessão os recursos necessários para:

- (i) o pagamento das despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, pagamento do registro nos cartórios competentes dos instrumentos de garantia, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Custodiante, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, taxativamente indicadas na "Proposta de assessoria, estruturação e emissão de CRI" celebrada entre as partes em 27 de julho de 2021;
- (ii) a constituição do Fundo de Liquidez;
- (iii) a constituição do Fundo de Reserva; e
- (iv) a constituição do Fundo de Despesas.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão creditados na Conta Vinculada pela Devedora ou na Conta Centralizadora pela Cedente, ou ainda transferidos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como da Cessão Fiduciária.

3.8. Exceto na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória e das demais previsões do Contrato da Conta Vinculada, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento dos valores dos Aluguéis Mensais na Conta Vinculada, nos termos do Contrato da Conta Vinculada, (i) a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** deverá transferir todos os valores da Conta Vinculada recebidos até setembro de 2022 para a Conta Livre Movimento líquido de eventuais valores necessários para recompor o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa; (ii) a partir de outubro de 2022, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** realizará a transferência de 85% (oitenta e cinco por cento) de qualquer valor depositado na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e o saldo restante para a Conta Livre Movimento; (iii) a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** deverá transferir todos os valores da Conta Vinculada eventualmente recebidos após a quitação integral das Obrigações Garantidas para a Conta Livre Movimento. Após o pagamento e satisfação integral das Obrigações Garantidas e mediante notificação da Securitizadora, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** irá liberar todos os recursos da Conta Vinculada para a Conta Livre Movimento nos termos do Contrato de Conta Vinculada.

3.9. Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, passaram para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.10. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários caberão à Cedente. A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente caberá à QI Sociedade de Crédito Direto S.A. nos termos do Contrato da Conta Vinculada.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- 1.** Emissão: 1ª;
- 2.** Série: 10ª;
- 3.** Quantidade de CRI: 24.000 (vinte e quatro mil);
- 4.** Valor Global da Série: R\$ 24.000.000,00 (vinte quatro milhões de reais);
- 5.** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- 6.** Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: outubro de 2022;
- 7.** Prazo de Amortização: 92 (noventa e dois) meses a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de outubro de 2022 e o último em 21 de maio de 2029, na Data de Vencimento Final;
- 8.** Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- 9.** Remuneração: Taxa efetiva de juros de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização;
- 10.** Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
- 11.** Regime Fiduciário: Sim;
- 12.** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

- 13.**Data de Emissão: 21 de setembro de 2021;
- 14.**Local de Emissão: São Paulo/SP;
- 15.**Data de Vencimento Final: 21 de maio de 2029;
- 16.**Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 17.**Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, observado que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30 deverão possuir investimentos financeiros em 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.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do inciso II do artigo 16 e do inciso V do artigo 18 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da ANBIMA;

- (iii) 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 30; e
- (iv) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 414.

4.4. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador 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 a Instrução CVM 476.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias 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 476.

4.6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30 e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM 476, 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, de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

Destinação de Recursos

4.7. Observado o quanto disposto no item 3.6 acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento à Cedente do Preço da Cessão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovante do pagamento do Preço da

Cessão, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido.

Escrituração

4.8. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. 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

4.9. 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

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, 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 item 3.6. e 4.9., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados nos termos dos itens 6.1.1. e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado 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. O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário de acordo com o indicado na Tabela Vigente.

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, 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:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = 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);

NI_{k-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, 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 $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ 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 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal 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 Cedente 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

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme item 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, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

6.2.1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

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:

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

i = a Remuneração, conforme indicada no item 4.1., informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de

cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização 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.

6.4. O primeiro período de capitalização da Série será compreendido entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, e a 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.

6.5. O pagamento da Remuneração da 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.

6.6. 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.

6.7. 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 da Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

Amortização

6.8. 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:

6.8.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times TA$$

onde:

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

VN_a = conforme definido na cláusula 6.1.2., acima;

TA = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.8.2. Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após cada amortização:

$$\mathbf{VNr} = \mathbf{VNa} - \mathbf{AM}_i$$

VNr = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

AM_i = conforme definido acima.

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

6.8.3. 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, e sem qualquer responsabilidade da Cedente, 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.

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.9. 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 no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização. 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.

6.9.1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 (Segmento B3) e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.10. Após a Data da Primeira Integralização, 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.

6.11. Na Data de Vencimento Final, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.12. 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.

6.13. 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.

6.13.1. 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 RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, 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 Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou pagamento de Multa Indenizatória, e sempre de forma proporcional entre os CRI.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** 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, adicionado de todas as Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva (proporcionalmente, em caso de Amortização Extraordinária).

7.3. 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 de acordo com os procedimentos da B3.

7.4. 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 ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. 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 e Coobrigação

8.2. A Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão, assumiu, como coobrigada, fiadora e principal pagadora, em caráter solidário com a Cedente, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, o pagamento integral e o fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

8.3. A Fiadora poderá vir, a qualquer tempo, ser chamada para honrar com as Obrigações Garantidas, caso estas sejam descumpridas no todo ou em parte. Sempre que for necessário executar tal garantia, a Emissora deverá aplicar os recursos decorrentes dessa excussão de acordo com a Ordem de Pagamentos.

8.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente à Devedora, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de - coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, incluindo nos casos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória.

Cessão Fiduciária

8.5. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente cedeu fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Lei 9.514. O Contrato de Cessão será submetido a registro e essa garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.6. No Contrato da Conta Vinculada, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** declarou-se ciente da cessão fiduciária dos direitos sobre a Conta Vinculada em garantia à Emissora.

8.7. Na presente data e de acordo com as informações prestadas pela Cedente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, possuem o valor descrito na cláusula 8.13 abaixo.

Alienação Fiduciária de Quotas

8.8. Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Fabiana Lopes de Queiroz, Fabrício Lopes de Queiroz e Aurora Corporation Participações Ltda., na qualidade de sócias da Cedente, alienaram fiduciariamente em garantia à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 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, suas respectivas participações societárias, correspondendo à 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Cedente.

8.9. Na presente data, as Quotas, possuem o valor descrito na cláusula 8.13 abaixo, com base nas demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

8.10. Após quitação de ao menos 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, a Cedente poderá solicitar a liberação de quotas que representem 50% (cinquenta por cento) do capital social da Cedente, devendo o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser aditado, conforme termo já negociado entre as partes, sem necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Disposições Comuns às Garantias

8.11. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, respeitado o disposto no Contrato de Cessão quanto aos prazos de cura para pagamento pela Coobrigação ou Fiança, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.12. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Fiadora e pela Cedente, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

8.13. As Garantias outorgadas têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Fiança de Aurora Corporation Participações Ltda.	R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalente ao capital social de Aurora Corporation Participações Ltda.	Equivalente a 0,2% do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme última alteração do contrato social da Fiadora
Coobrigação da Cedente	R\$ 47.886.057,17 (quarenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e sei mil e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), equivalente ao patrimônio líquido da Cedente	Equivalente a 199,5% do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Balanço Patrimonial da Cedente relativa ao período de 27 de maio de 2020 a 31 de dezembro de 2020
Cessão Fiduciária	R\$ 0,00 (zero reais), equivalente ao saldo da Conta Vinculada nesta data	-	Conforme saldo da Conta Vinculada.
Alienação Fiduciária de Quotas	R\$ 47.886.057,17 (quarenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e sei mil e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), equivalente ao patrimônio líquido da Cedente	Equivalente a 199,5% do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Balanço Patrimonial da Cedente relativa ao período de 27 de maio de 2020 a 31 de dezembro de 2020.

Na hipótese de pagamento de qualquer valor pela Cedente e/ou Fiadora em razão da Coobrigação e/ou Fiança, conforme aplicável, quando do pagamento pela Devedora dos recursos inadimplidos, os recursos integrais de tal pagamento, incluindo encargos de atraso e multa moratória, serão de titularidade da Cedente. Neste sentido, tais recursos serão movimentados, pela Cedente, da Conta Vinculada para a Conta Livre Movimento, com o que a Emissora concorda desde já e obriga-se a instruir a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** para tanto.

Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

8.14. Será constituído um Fundo de Liquidez pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 13 (treze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a Data de Pagamento da Remuneração da 13ª parcela de Remuneração. Os recursos do Fundo de Liquidez também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.15. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, que deverá corresponder, no mínimo, a 1% (um inteiro por cento) do saldo devedor da totalidade relativa aos CRI efetivamente integralizados, 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.

8.11.1. 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.

8.16. Adicionalmente aos fundos acima, será constituído um Fundo de Despesa pela Emissora, com recursos retidos do Preço da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, que deverá corresponder a R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de Despesas recorrentes, referentes à administração e manutenção da Emissão que tenham sido assumidas pela Cedente.

8.17. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao valor previsto nas Cláusulas 8.15. a 8.16, acima, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para sua recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Cedente.

Ordem de Pagamentos

8.18. 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:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto;
- (b) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
- (c) Parcelas de Remuneração dos CRI, devidas no mês de apuração;
- (d) Parcelas de Amortização Programada dos CRI, devidas no mês de apuração;
- (e) Recomposição do Fundo de Reserva (se aplicável);
- (f) Recomposição do Fundo de Despesa (se aplicável); e
- (g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI (se aplicável);
- (h) Liberação do excedente de Créditos Imobiliários à Cedente.

8.19. 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 do item 6.9. para alterar a Tabela Vigente, e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos.

8.20. 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 Cedente a título de "Saldo Remanescente do Preço da Cessão", consistindo em ajuste do Preço de Cessão originalmente pactuado; ou (ii) em havendo falta, a Securitizadora notificará a Cedente e a Fiadora para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança, sob pena de incorrer na penalidade prevista no Contrato de Cessão.

Razão de Garantia

8.21. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que a soma do valor total da multa prevista no Contrato Imobiliário, com o valor dos terrenos dos Imóveis, conforme valor e regras previstos na cláusula 8.23., abaixo, seja equivalente a, pelo menos, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados ("Razão de Garantia"). A Razão de Garantia será pela Cessionária, mensalmente 2 (dois) Dias Úteis antes das datas de pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI constantes da "Tabela Vigente" indicada no Termo de Securitização.

8.22. Em caso de liberação de metade das quotas da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos na Cláusula 8.8. acima, a Razão de Garantia será calculada considerando apenas metade do valor dos Imóveis.

8.23. Para fins de apuração da Razão de Garantia, as Partes estabelecem que o valor dos Imóveis é de R\$ 47.861.424,59 (quarenta e sete milhões, oitocentos e sessenta e um mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e nove centavos), sendo este o valor fixo a ser considerado para cálculo da Razão de Garantia. Na hipótese de haver qualquer evento que comprovadamente impacte ou possa impactar no valor dos Imóveis, tal como, mas não se limitando, investigação do Ministério Público, procedimentos investigativos dos órgãos ambientais na esfera municipal, estadual ou federal ou qualquer alteração estrutural nos projetos implantados nos Imóveis, será realizada, às custas da Cedente, reavaliação do Imóvel.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. 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 à liquidação dos CRI e pagamento das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, 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 9.514.

9.2.1. 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.

9.2.2. 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.

9.3. 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 de 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.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (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 2009, considerado o exercício iniciado em 01 de julho, com término em 30 de junho de cada ano.

9.5.1. 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.

9.5.2. 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 Despesa, 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.

9.5.3. 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 por ato ou fato imputado diretamente à Cedente, 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.

9.5.4. 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.

9.5.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesa, 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, se necessárias, 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.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão por ato ou fato imputado diretamente à Cedente ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-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. A Cedente apenas terá que custear esses valores se der causa ao referido aditamento ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI. Em todo caso, a Cedente deverá aprovar, previamente, o custo da celebração dos aditamentos, mediante a aprovação de uma proposta estabelecendo preço fixo ou *cap* pelo trabalho.

9.5.6.1. 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 final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.5.6.2. 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.

9.5.6.3. A Cedente não terá qualquer responsabilidade de pagamento dos custos previstos na cláusula 9.5.6 acima, caso os prestadores de serviços contratados pela Emissora ajam com dolo ou culpa na execução de suas atividades, sendo de integral responsabilidade do prestador de serviço que agir com dolo ou culpa os custos gerados em razão de tal fato.

9.5.6.4. Todas as eventuais despesas extraordinárias deverão ser justificadas e, aquelas que totalizarem valor igual ou superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por ato isolado ou continuado sobre mesma obrigação, deverão ter previamente aprovadas por escrito pela Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo hábil para a realização da tarefa relacionada à respectiva despesa, sob pena de ficarem automaticamente aprovadas as despesas.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. 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:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

- (vi) 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.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) 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;
 - (d) 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
 - (e) 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.
- (iii) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e

demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

- (iv) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam efetivamente 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:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões obrigatórias por lei;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando e se necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações prestadas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, apenas e tão somente por dolo ou culpa da Cedente, ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) 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;

- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) 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; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) 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 Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xvi) 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;

- (xvii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (xviii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xix) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período
- (xx) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxi) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação
- (xxii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44
- (xxiii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento; e
- (xxv) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia de titulares de CRI.

10.3. 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

11.1. 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 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) 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;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v) os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi) 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 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º Resolução CVM 17, 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

- (viii) 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.

11.3. 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.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;
- (ii) 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 17, 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 na Resolução CVM 17;
- (iii) 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, na sua página na rede mundial de computadores, onde deve permanecer disponível para consulta pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) 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;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, 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 Recompra Compulsória e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio

Separado, ou de ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

- (x) divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.simplificpavarini.com.br>, ou via central de atendimento; e
- (xi) 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 3 (três) Dias Úteis da solicitação neste sentido.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, por ato ou fato imputado diretamente à Cedente, ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração, e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A Cedente apenas terá que custear esses valores se der causa ao referido aditamento ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI. Em todo caso, a Cedente deverá aprovar, previamente, o custo da celebração dos aditamentos, mediante a aprovação de uma proposta estabelecendo preço fixo ou *cap* pelo trabalho.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, por ato ou fato imputado diretamente à Cedente, 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 da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.5.4. Todas as eventuais despesas extraordinárias deverão ser justificadas e, aquelas que totalizarem valor igual ou superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por ato isolado ou continuado sobre mesma obrigação, deverão ser previamente aprovadas por escrito pela Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo hábil para a realização da tarefa relacionada à respectiva despesa, sob pena de ficarem automaticamente aprovadas as despesas.

11.5.5. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações 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 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.

11.5.6. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "*pro-rata die*", se necessário.

11.5.7. As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.8. 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, sempre que possível, 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.

11.5.9. 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, sem qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária da Cedente. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. 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:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e

- (iv) 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.

11.10. 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

12.1. 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 previstas nesta cláusula décima segunda.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: (i) remuneração e amortização dos CRI, salvo a Recompra Facultativa, que independe de Assembleia de Titulares do CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) 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 30 (trinta) dias e com antecedência mínima de 08 (oito) dias em segunda convocação. A convocação poderá dispor sobre as regras e procedimentos aplicáveis para a participação e voto em Assembleia Geral de forma digital, incluindo informações necessárias para o acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia deverá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM 625.

12.2.1. 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 mencionada no item 12.2., não poderá ser dispensada.

12.2.2. 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 deverá, se não houver prejuízo, adotar o novo meio permitido sem necessidade de anuência dos investidores, Agente Fiduciário ou aditamento ao presente Termo.

12.3. 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.

12.4. 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, podendo ser realizada também de modo exclusivamente ou parcialmente digital.

12.4.1. Poderá ser permitido aos Titulares dos CRI o envio de instrução de voto à distância.

12.4.2. Titulares dos CRI que eventualmente tenham enviado instrução de voto, mas que participem da Assembleia Geral, terão sua manifestação de voto anterior desconsiderada, nos termos da Instrução CVM 625

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia Geral os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. 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 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.7. 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.

12.8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem, pelo menos, 65% (sessenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação, 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 dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações na Razão de Garantia e das Hipóteses de Recompra Compulsória, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.8.2. Será considerada parte legítima para comparecer e votar nas Assembleias, presencialmente ou por meio de sistemas eletrônicos ou ainda por meio de instrução de voto, o investidor que for titular de CRI na data de realização da Assembleia, mesmo que um outro investidor tenha sido titular de referido CRI na data de convocação da Assembleia.

12.9. 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, 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; (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; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação, incluindo a alteração de quotas sujeitas à alienação fiduciária em garantia, nos termos dos Documentos da Operação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido 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 absterido de votar, ou votado contra.

12.11. 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.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares 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.

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada no item 12.12., acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (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 Cedente ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

12.12.2. Somente após receber orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso haja quórum de instalação da Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Cedente ou garantidores 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.

12.13. 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 respectivas 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.

12.13.1. A vedação do item 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.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata 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:

- (i) 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;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., 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.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. 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.

13.4. A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. 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.

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral

prevista no item 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.

13.7. 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 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, banco depositário da Conta Centralizadora, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados necessários para a boa e correta administração do Patrimônio Separado, que sejam comprovadamente necessários para a Operação, em razão de dolo ou culpa da Cedente ou mediante negociação da Cedente com os Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários Totais;
- (iv) 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, que sejam comprovadamente necessários para a Operação;
- (v) 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;
- (vi) 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;

- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes cujos créditos integrem o Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) 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;
- (xi) eventuais prêmios de seguro;
- (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, respeitadas as regras definidas no Contrato de Cessão;
- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv) 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;
- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;

- (xvii) 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
- (xviii) quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Em caso de Recompra Compulsória, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesa e quaisquer outros recursos do Patrimônio Separado e, caso não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas 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.

14.4. Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas aqui dispostas, inclusive no tocante à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI aportes adicionais de recursos à adoção de quaisquer medidas que impliquem a realização de tais Despesas. Neste caso, o valor dos recursos aportados será incorporado ao valor devido aos titulares dos CRI na forma deste Termo de Securitização, a ser pago na medida das forças dos ativos integrantes do Patrimônio Separado. O aporte aqui disposto será comunicado pela Securitizadora por escrito diretamente aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, ou em sede de Assembleia, em valor proporcional à quantidade de CRI de titularidade de cada um deles, sendo certo que a Securitizadora disporá, na comunicação aqui referida, o prazo, montante e forma de realização do aporte aqui disposto, assim como a finalidade a que se destina.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04.551-010
At.: Sr. Cesar Reginato Ligeiro
Telefone: (11) 94501-1742

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi
04534-002 – São Paulo - SP – Brasil
Tel 11-3090-0447
A/C: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira
Telefone: (11) 3090-0447

15.1.1. 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 2 (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.

15.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15.3. 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 Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. 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

16.2. 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 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 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 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. 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.

16.4. 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 8.981). 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).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 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, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

16.6. 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, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). 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.

16.8. 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 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. 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, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

16.11. 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 art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.12. 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, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 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

16.13. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, 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

17.1. 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 Devedora dos Créditos

Imobiliários 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.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514 e nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários Totais 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, de 24 de agosto de 2001. 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 Totais e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Totais, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários Totais não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Risco do não pagamento dos Créditos Imobiliários: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Totais. 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 Totais 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.

- c) 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;
- d) 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;
- e) Riscos Financeiros: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a riscos financeiros, dentre os quais há três espécies geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia, inclusive por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;
- f) Risco Tributário: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida deste Termo, a eventos de amortização extraordinária total 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;
- h) 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 ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio;
- i) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados 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;

j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise por essa autarquia federal;

k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora, da Cedente e da Fiadora: 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 Devedora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, pela Cedente e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e no Contrato Imobiliário, conforme o caso, 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 Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato Imobiliário, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

l) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 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 Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Cedente na junta comercial competente. 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 Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser prejudicada por eventual falta de registro.

m) 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, como, por exemplo, na ocorrência de diminuição do valor patrimonial ou de mercado das quotas alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

n) Riscos decorrentes da limitação do escopo e dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica com escopo limitado dos principais aspectos relacionados à Cedente, a Fiadora, ao Contrato Imobiliário, aos Imóveis e antecessores da cadeia dominial dos Imóveis. A

auditoria jurídica não foi abrangente e não teve como finalidade, por exemplo, a análise de questões ambientais ou de construção relativas aos Imóveis ou aspectos relativos à Devedora ou à instituição depositária da Conta Vinculada. Além disso, (1), nem todos os documentos e esclarecimentos necessários para a completa análise da Cedente, da Fiadora, do Contrato Imobiliário, dos Imóveis e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, consequentemente, analisados; e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que não se pode afastar a possibilidade de não identificação de fatos que poderiam impactar negativamente a Oferta, a Emissão dos CRI e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

o) 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 sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI.

p) 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. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

q) Risco de crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a eventual deterioração de sua situação econômico-financeira poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

r) Riscos Relacionados ao Contrato Imobiliário: O Contrato Imobiliário prevê a possibilidade de a Devedora compensar todo e qualquer valor devido à Cedente com eventuais créditos que a primeira detiver junto à Cedente, que derive da obrigação de a Aurora Energias Renováveis Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.711.448/0001-93 devolver valores adiantados e de indenizar a Devedora em função de perdas decorrentes do Contrato Imobiliário e do "*Contrato de Cessão de Direitos de Geração de Energia e Outras Avenças*" celebrado pela Devedora com empresas do grupo da Cedente, inclusive a Aurora Energias Renováveis LTDA., cujo objeto corresponde à cessão onerosa e transferência de todos os direitos associados a 04 (quatro) projetos de usinas solares fotovoltaicas, com potência instalada de 837,83MWP (oitocentos e trinta e sete vírgula oitenta e três Megawatts-pico), bem como respectiva linha de transmissão, que serão instalados nos Imóveis. Caso tais compensações ocorram, hipóteses que, se eventualmente reivindicadas, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, o Contrato Imobiliário poderá ser encerrado (a) por denúncia pela Devedora, mediante notificação à Cedente com 90 dias de antecedência, podendo, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, encerrar o Contrato Imobiliário antes de findo o prazo

de vigência contratual, mediante o pagamento de multa compensatória no montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do aluguel relativo a parte ou a todos os Imóveis cujo aluguel for encerrado, o que inviabilizará o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários; ou ainda (b) imediatamente, sem que caiba à Cedente direito a qualquer reclamação, indenização ou compensação, seja a qualquer título for, no caso de (i) fraude ou dolo cometidos pela Cedente de forma relacionada ao cumprimento de suas obrigações contratuais; (ii) utilização de mão de obra escrava ou infantil ou de quaisquer outras condições de trabalho que atentem contra a dignidade humana; (iii) descumprimento material da legislação aplicável relativa à saúde e segurança do trabalho ou meio ambiente, bem como as licenças ambientais aplicáveis e suas condicionantes; (iv) violação de propriedade intelectual; e/ou (v) violação ao disposto na(s) cláusula(s) anticorrupção. Nessas hipóteses, o pagamento dos CRI pela Emissora dependerá da capacidade econômico-financeira da Devedora para o pagamento da multa relativa à denúncia, bem como da Cedente e/ou da Fiadora para o pagamento da Multa Indenizatória ou do Valor de Recompra Compulsória. Por fim, não obstante a legalidade e regularidade do Contrato Imobiliário que origina os Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas do Contrato Imobiliário ou do propósito a que se destina, podendo impactar negativamente na performance dos Créditos Imobiliários.

s) Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios: A Cedente ficará responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios. Caso a Cedente não o faça com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI;

t) Risco decorrente da ausência de notificação da Devedora na data de liquidação e da administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Cedente: Tendo em vista a ausência de notificação à Devedora na data de liquidação dos CRI, conforme disposto no artigo 290 do Código Civil, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a indicar a Conta Vinculada através de sistema da Devedora, a qual a Emissora não possui acesso, para que a Devedora realize o pagamento dos Créditos Imobiliários. A Cedente permaneceu responsável pela administração e com a prerrogativa exclusiva da cobrança dos Créditos Imobiliários e se obrigou a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que eventualmente venha a receber diretamente da Devedora relacionados aos Créditos Imobiliários, inclusive no que se refere a pagamentos (i) de parcelas em atraso, (ii) de antecipações, e (iii) de encargos moratórios e multas por atraso de pagamento e/ou por denúncia do Contrato Imobiliário pela Devedora. Nos termos do Contrato de Cessão, também foi estipulado que a Cedente terá seu quadro de administradores alterado para admitir um administrador indicado pela Securitizadora, de cuja anuência dependerá qualquer alteração de conta bancária para recebimento dos Créditos Imobiliários. Caso a Cedente não instrua a Devedora corretamente, caso a instrução à Devedora seja alterada sem o consentimento do administrador indicado pela Securitizadora, ou caso o pagamento não seja realizado nos termos acima, até que o pagamento pela Cedente ou Fiadora dos Créditos Imobiliários seja realizado o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado. Ademais, em eventual inadimplemento pecuniário, os Titulares dos CRI somente poderão cobrar da Devedora o pagamento dos Créditos Imobiliários no momento em que a Devedora tiver ciência da cessão, não podendo ser responsabilizada por eventual pagamento realizado em conta diversa da Conta Vinculada. Além disso, caso os pagamentos sejam feitos pela Devedora em conta diversa da Conta Vinculada, até que o repasse seja feito, os recursos oriundos

destes pagamentos permanecerão sob a posse da Cedente, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Cedente, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI;

u) Risco decorrente da atuação de prestadores de serviços: Os Titulares de CRI podem ser adversamente afetados por eventuais falhas na prestação de tais serviços e/ou, ainda, de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, bem como por contingências relacionadas aos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, em especial à instituição depositária da Conta Vinculada, responsável por sua manutenção e administração e pela transferência de 85% (oitenta e cinco por cento) de qualquer valor depositado na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e o saldo restante para a Conta Livre Movimento nos termos do Contrato da Conta Vinculada, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

v) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento Final.

w) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, da Cedente e da Fiadora, nas esferas cível, fiscal, trabalhista ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

x) Risco de descasamento entre a correção monetária dos Créditos Imobiliários e a correção monetária dos CRI: Os Créditos Imobiliários estão sujeitos à correção monetária anual pelo IPCA/IBG no mês de março e os CRI da forma prevista na Cláusula VI deste Termo. Tal descasamento poderá provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

y) Risco de liquidez da Fiadora e da Cedente: O Contrato de Cessão prevê a Fiança e a Coobrigação. Na Hipótese de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez patrimonial da Fiadora e da Cedente. Caso nem a Fiadora nem a Devedora sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas Datas de Pagamento da Remuneração ou Datas de Amortização Programada, a Emissora ficará impossibilitada de honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

z) 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, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

aa) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, 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

18.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. 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 não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos específicos indicados na Cláusula XII, acima; e **(ii)** pela Emissora.

19.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. 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.

19.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. 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.

19.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.10. 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.

19.11. Assinatura Digital. Este Termo de Securitização é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

- 20.3.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.
- 20.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
- 20.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.
- 20.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.
- 20.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.
- 20.8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.
- 20.9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.
- 20.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.
- 20.10.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.
- 20.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(i)** assegurar a instituição da arbitragem, **(ii)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, **(iii)** executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e **(iv)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem 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.

20.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

20.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de setembro de 2021.
(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 21 de setembro 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

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21/09/2021.
--	--

SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA 85%
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 37.240.067/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes					
CEP	30.494-170	CIDADE	Belo Horizonte	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: VALE S.A.					
CNPJ/ME: 33.592.510/0001-54					
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 186					
CEP	22.250-145	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

4. TÍTULO					
<i>"Contrato de Locação de Imóveis Rurais"</i> , celebrado entre a Emissora e Devedora em 10 de dezembro de 2020 e aditado em 27 de abril de 2021.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 32.641.504,16 (trinta e dois milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e quatro reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.					
---	--	--	--	--	--

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DO CONTRATO DE ALUGUEL: Na Data de Emissão, a CCI emitida por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, representa 85% (oitenta e cinco por cento) do total dos Aluguéis Mensais devidos pela Devedora, com vencimento desde outubro de 2022 até 21 de maio de 2029, nos termos do Contrato Imobiliário.					
--	--	--	--	--	--

7. Imóvel Locado	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis			
-------------------------	------------------	--	--	--	--

Fazenda Humbergema	1.152	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG
Fazenda Madras	24.377	Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG
Fazenda Madras	1.127	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba /MG

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	92 (noventa e dois meses), contados da Data de Emissão.
Valor dos aluguéis mensais	Aluguel mensal no valor de R\$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro.
Periodicidade de Pagamento	Mensal, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.
Atualização Monetária	O aluguel mensal será reajustado anualmente pela variação acumulada nos últimos 12 (doze) meses do Índice de Preços ao Consumidor - IPCA, ou na hipótese de sua extinção pelo índice que vier a substituí-lo, tendo como data base para início do cálculo do reajuste a data de 31 de março de 2020.
Juros remuneratórios	Não se aplica.
Data de Vencimento Final	21 de maio de 2029
Encargos Moratórios	Multa moratória e compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor da parcela devida em mora, acrescida de juros de 1% ao mês e de correção monetária pela variação positiva do IPCA, ambos calculados a partir da data de vencimento da parcela em mora até a data do seu efetivo pagamento.
Local de Pagamento	Os Créditos Imobiliários, deverão ser pagos pela Devedora diretamente à Cedente, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível ("TED") na Conta Vinculada.
Multa por denúncia da Devedora	A Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá encerrar o Contrato Imobiliário, devolvendo os Imóveis antes de findo o prazo de vigência contratual, mediante o pagamento de multa compensatória no montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração mensal relativa à porção ou totalidade dos Imóveis encerrada, observada a seguinte distribuição do

	aluguel mensal: (i) Fazenda Humbergema, o valor de R\$179.574,26; e (ii) Fazenda Madras, o valor de R\$276.741,91.
--	--

ANEXO II
Tabela Vigente
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Data de Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Amortização (%)
20/10/2021	1	Sim	0,00000%
22/11/2021	2	Sim	0,00000%
20/12/2021	3	Sim	0,00000%
20/01/2022	4	Sim	0,00000%
21/02/2022	5	Sim	0,00000%
21/03/2022	6	Sim	0,00000%
20/04/2022	7	Sim	0,00000%
20/05/2022	8	Sim	0,00000%
20/06/2022	9	Sim	0,00000%
20/07/2022	10	Sim	0,00000%
22/08/2022	11	Sim	0,00000%
20/09/2022	12	Sim	0,00000%
20/10/2022	13	Sim	1,05986%
21/11/2022	14	Sim	1,07558%
20/12/2022	15	Sim	1,09170%
20/01/2023	16	Sim	1,10825%
20/02/2023	17	Sim	1,12524%
20/03/2023	18	Sim	1,14268%
20/04/2023	19	Sim	1,16060%
22/05/2023	20	Sim	1,17901%
20/06/2023	21	Sim	1,19793%
20/07/2023	22	Sim	1,21740%
21/08/2023	23	Sim	1,23742%
20/09/2023	24	Sim	1,25803%
20/10/2023	25	Sim	1,27925%
20/11/2023	26	Sim	1,30111%
20/12/2023	27	Sim	1,32363%
22/01/2024	28	Sim	1,34685%
20/02/2024	29	Sim	1,37080%
20/03/2024	30	Sim	1,39551%
22/04/2024	31	Sim	1,42103%
20/05/2024	32	Sim	1,44739%
20/06/2024	33	Sim	1,47463%
22/07/2024	34	Sim	1,50280%
20/08/2024	35	Sim	1,53194%
20/09/2024	36	Sim	1,56211%
21/10/2024	37	Sim	1,59337%

20/11/2024	38	Sim	1,62576%
20/12/2024	39	Sim	1,65936%
20/01/2025	40	Sim	1,69424%
20/02/2025	41	Sim	1,73046%
20/03/2025	42	Sim	1,76810%
21/04/2025	43	Sim	1,80726%
20/05/2025	44	Sim	1,84802%
20/06/2025	45	Sim	1,89049%
21/07/2025	46	Sim	1,93477%
20/08/2025	47	Sim	1,98098%
22/09/2025	48	Sim	2,02925%
20/10/2025	49	Sim	2,07972%
20/11/2025	50	Sim	2,13254%
22/12/2025	51	Sim	2,18789%
20/01/2026	52	Sim	2,24594%
20/02/2026	53	Sim	2,30690%
20/03/2026	54	Sim	2,37100%
20/04/2026	55	Sim	2,43847%
20/05/2026	56	Sim	2,50960%
22/06/2026	57	Sim	2,58469%
20/07/2026	58	Sim	2,66408%
20/08/2026	59	Sim	2,74815%
21/09/2026	60	Sim	2,83732%
20/10/2026	61	Sim	2,93207%
20/11/2026	62	Sim	3,03295%
21/12/2026	63	Sim	3,14055%
20/01/2027	64	Sim	3,25559%
22/02/2027	65	Sim	3,37886%
22/03/2027	66	Sim	3,51126%
20/04/2027	67	Sim	3,65387%
20/05/2027	68	Sim	3,80789%
21/06/2027	69	Sim	3,97475%
20/07/2027	70	Sim	4,15615%
20/08/2027	71	Sim	4,35404%
20/09/2027	72	Sim	4,57079%
20/10/2027	73	Sim	4,80923%
22/11/2027	74	Sim	5,07279%
20/12/2027	75	Sim	5,36564%
20/01/2028	76	Sim	5,69297%
21/02/2028	77	Sim	6,06123%
20/03/2028	78	Sim	6,47860%
20/04/2028	79	Sim	6,95562%

22/05/2028	80	Sim	7,50606%
20/06/2028	81	Sim	8,14825%
20/07/2028	82	Sim	8,90723%
21/08/2028	83	Sim	9,81803%
20/09/2028	84	Sim	10,93127%
20/10/2028	85	Sim	12,32284%
20/11/2028	86	Sim	14,11206%
20/12/2028	87	Sim	16,49772%
22/01/2029	88	Sim	19,83770%
20/02/2029	89	Sim	24,84774%
20/03/2029	90	Sim	33,19790%
20/04/2029	91	Sim	49,89835%
21/05/2029	92	Sim	100,00000%

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 21 de setembro 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.**, 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 CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social, 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 de certificados de recebíveis imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, 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, 21 de setembro 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.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., 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 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 no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão, bem como, que não existe qualquer situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função.

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

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Administrador

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Emissora”), para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(a)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(b)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, 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, 21 de setembro 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

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 de Direitos de Crédito
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/4ª/6ª/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 – 3ª/5ª/7ª/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 – 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