

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2021

ABRIL/2022

das Séries
11^a, 12^a, 13^a, 14^a, 15^a, 16^a, 17^a, 18^a da
1^a Emissão de CRI

**BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS SA**

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Senhores Investidores

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA

Comissão de Valores Mobiliários

B3

ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da **11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de CRI da BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA**, apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução nº 17/2021 da Comissão de Valores Mobiliários, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na **Simplific Pavarini DTVM**, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Agente Fiduciário

EMISSORA

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA, localizada na Rua Fidêncio Ramos 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, SP SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.082.277/0001-95.

OBJETO SOCIAL

Nos termos do artigo 3º do Estatuto Social consolidado em 11 de maio de 2020, a Companhia tem por objeto social (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; (ii) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral; (iii) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados e Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária, e prestação de serviços de consultoria.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 11ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927029/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/11
Valor Total da Emissão	2.862.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	2.862
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	Conforme disposto no Termo de Securitização, "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."
Remuneração	IPCA + 11,00%
Data de Integralização	-
Repactuação	N/A

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Nos termos do Termo de Securitização,

"4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário ("Destinação dos Recursos").

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos,

exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário."

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 12ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927081/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/12
Valor Total da Emissão	1.908.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	1.908
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	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.
Remuneração	IPCA + 13,50%
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos

por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem

como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 13ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927077/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/13
Valor Total da Emissão	3.498.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	3.498
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>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.</p> <p>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.</p>
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a.
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da

Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 14ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927082/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/14
Valor Total da Emissão	2.332.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	2.332
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>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.</p> <p>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.</p>
Remuneração	IPCA + 13,50%
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário

julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 15ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927078/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/15
Valor Total da Emissão	4.668.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	4.668
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>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.</p> <p>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.</p>
Remuneração	IPCA + 11,00% a.a.
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de

pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 16ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927083/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/16
Valor Total da Emissão	3.112.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	3.112
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL

Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	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.
Remuneração	IPCA + 13,50% a.a.
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá

resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 17ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927080/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/17
Valor Total da Emissão	5.190.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	5.190
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025

Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização

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.

Remuneração	IPCA + 11,00% a.a.
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de

pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação

necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 18ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	21J0927084/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriurador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/18
Valor Total da Emissão	3.460.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	3.460
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	06/10/2021
Data de Vencimento	20/10/2025

Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização

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.

Remuneração	IPCA + 13,50% a.a.
Data de Integralização	-
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.9. Destinação de Recursos pela Emissora: Observado o quanto disposto na cláusula 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 a, o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.10. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da emissão da CCB, serão destinados, integral e exclusivamente ao efetivo desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.11. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário efetivo direcionamento da Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante (a) declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos; juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de

pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e ao Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.11.1. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.11.2. O descumprimento das obrigações da Devedora de comprovação da Destinação dos Recursos poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.3. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação

necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula IV. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste Termo, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.11.4. Em caso de resgate antecipado dos CRI em decorrência do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma aqui descrita e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Simplific Pavarini Agente Fiduciário de acompanhar a Destinação dos Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos aqui previstos.

4.11.5. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência do desvio da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (a) dos juros remuneratórios, calculado pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios previstos na CCB.

4.11.6. Qualquer alteração do percentual da Destinação dos Recursos, conforme descrito no cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.11.7. Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Imobiliário dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

POSIÇÃO DO CRI

GARANTIA

CLÁUSULA VIII - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Os Créditos Imobiliários 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

8.2. As Fiadoras se constituem, nos termos do Código Civil, fiadoras e principais pagadoras de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB (esta na forma de aval), bem como no Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Financiamento, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos.

8.2.1. As Fiadoras, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.

8.2.2. A Fiança continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.3. Durante o prazo de vigência da CCB, as Fiadoras obrigam-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Emissora às Fiadoras informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.

8.2.4. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelas Fiadoras e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto na CCB.

8.2.5. Caso as Fiadoras deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, as Fiadoras ficarão imediatamente constituídas em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Devedora até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos da CCB.

8.2.6. As Fiadoras sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Emissora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista nesta cláusula, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Emissora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea "a" da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

8.2.7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora, agindo conforme o disposto na CCB, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

8.2.8. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fim desta escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora no âmbito da CCB.

8.2.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

8.2.10. Com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 e com base com base na 7ª Alteração do Contrato Social da VEX, o patrimônio líquido da MS3 e o capital social da VEX estão descritos na Cláusula 8.9. abaixo.

Cessão Fiduciária

8.3. Adicionalmente, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, no qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Securitizadora os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes dos Contratos Imobiliários.

8.3.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.

8.3.2. A Cessão Fiduciária será constituída nos moldes da Lei 9.514, da Lei 4.728 e do Código Civil, conforme aplicável, e abrangerá os Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes, bem como os decorrentes da celebração de futuros Contratos Imobiliários, que integrarão a Cessão Fiduciária mediante celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária (conforme definidos no Contrato de Cessão).

8.3.3. Os recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão integralmente pagos na Conta Centralizadora, nos termos do Contratos de Cessão.

8.3.4. Para fins do disposto acima, a Devedora, nos termos do artigo 290 do Código Civil, deverá notificar os Compradores, na forma e no prazo estabelecidos nos Contratos de Cessão.

8.3.5. De acordo com as informações prestadas pela Devedora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, atualmente existentes, provenientes dos Contratos Imobiliários, possuem o valor descrito na Cláusula 8.9. abaixo.

8.3.6. Observada a Amortização Extraordinária, verificado também o não cumprimento, ainda que parcial, das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora, independentemente de qualquer notificação, leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, poderão ser utilizados pela Emissora para satisfação da Obrigações Garantidas, na forma prevista na Ordem de Pagamentos, mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, de modo que as importâncias recebidas dos Compradores, diretamente na Conta Centralizadora, ou repassados nos termos do Contrato de Cessão, serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

8.3.7. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente caberão à Devedora. A Securitizadora, entretanto, contratará, às custas da Devedora, o Servicer para prestar os serviços de monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme previamente convencionado no Contrato de Servicing.

8.4. Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a MS3, na qualidade de sócia única da Devedora, alienará fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei 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, sua participação societária, correspondendo à totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora.

8.5. Com base na última versão do Contrato Social, devidamente arquivada na Junta Comercial competente, na

presente data, as quotas da Devedora possuem o valor descrito na Cláusula 8.9.abaixo

Alienação Fiduciária de Imóvel

8.6. Por meio da Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora alienou fiduciariamente à Emissora o Imóvel.

8.6.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada, parcialmente, mediante a quitação das respectivas unidades (após o desmembramento do Imóvel) e depósito do valor correspondente na Conta Centralizadora.

Disposições Comuns às Garantias

8.7. 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, 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.

8.8. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelas Fiadoras e pela Devedora, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento dos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento dos CRI Subordinados. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

Fundo de Reserva

8.10. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço de Cessão, que deverá corresponder sempre, no mínimo, ao Valor do Fundo de Reserva, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.10.1. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor definido na cláusula acima, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do valor do Fundo de Reserva, em até 2 (dois) 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 Devedora.

8.10.2. 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.

Fundo de Obras

8.11. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Obras, no valor equivalente ao valor total de cada integralização dos CRI, após a Ordem de Pagamentos, para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

8.11.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora e/ou adiantamento de despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Imobiliário, conforme efetivamente executados em obra.

Fundo de Liquidez

8.12. Adicionalmente, será constituído pela Emissora, em favor dos Investidores, o Fundo de Liquidez, a ser mantido na Conta Centralizadora.

8.12.1. Os recursos do Fundo de Liquidez representam a garantia de liquidez constituída em favor dos Titulares de CRI e serão utilizados pela Emissora para o pagamento das primeiras parcelas da Remuneração dos CRI efetivamente integralizados.

8.12.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Liquidez.

8.12.3. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta Autorizada, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

Fundo de Despesas

8.13. A Emissora está autorizada a constituir, na Conta Centralizadora e com recursos decorrentes do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, para fazer frente à exposição de caixa da Devedora.

8.13.1. A utilização do Fundo será realizada na modalidade de reembolso de despesas incorridas ou em adiantamento de despesas a incorrer.

8.13.2. No caso de utilização por adiantamento, a Devedora deverá apresentar à Cessionária documentos que demonstrem cabalmente a certeza da despesa da qual se solicita o respectivo adiantamento. A suficiência dos documentos apresentados será analisada, e os valores serão adiantados, ao exclusivo critério da Cessionária.

8.13.3. O Fundo de Despesas poderá ser usado, exclusivamente, para despesas decorrentes da exposição de caixa da Devedora, desde que relacionadas à gestão, administração e/o comercialização do Empreendimento Imobiliário.

Fundo de Distrato

8.14. A Emissora está autorizada a constituir, na Conta Centralizadora e com recursos decorrentes do Preço de Cessão, um Fundo de Distrato para fazer frente ao pagamento dos possíveis distratos referentes às Unidades Vendidas, de forma à, se for o caso, reembolsar os Compradores em 50% (cinquenta por cento) do valor do distrato.

8.14.1. Para a utilização do Fundo de Distrato, a Devedora deverá apresentar à Emissora o instrumento de distrato devidamente assinado pelo Comprador, acompanhado da validação do cálculo do distrato pelo Servicer e os dados bancários do Comprador. Mediante a apresentação das referidas informações, a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realizará a transferência do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do distrato para a conta do respectivo Comprador.

8.14.2. Na hipótese das Unidades tornarem-se adimplentes pelo prazo de 90 (noventa) dias consecutivos, o Fundo de Distrato deverá ser utilizado pela Emissora para a realização de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

LASTRO

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 R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais) 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 do presente Termo e da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida 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 à Emissora os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Preço de Cessão conforme Contrato de Cessão. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida pela Emissora após formalização da Cessão de Créditos.

3.6.1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Securitizadora a reter do Preço de Cessão os recursos necessários para satisfação das seguintes destinações: (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas diretamente pelo Devedor, por conta ordem deste; (ii) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto; (iii) parcela de Remuneração dos CRI Seniores, devidas no mês de apuração; (iv) parcela de Remuneração dos CRI Subordinados, devidas no mês de apuração; (v) composição do Fundo de Liquidez; (vi) composição do Fundo de Reserva; (vii) composição do Fundo de Despesas; (viii) recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso; (ix) composição do Fundo de Obras; (x) composição do Fundo de Distrato; e (xi) Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI.

3.6.2. A Securitizadora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens "i" a "xi" acima descritos e a comprovação de transferência do Preço da Cessão, em até 15 (quinze) Dias Úteis após a integralização dos CRI.

3.7. Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB passaram para a titularidade da Securitizadora, no âmbito do Patrimônio Separado.

3.8. Os recursos decorrentes do Financiamento serão utilizados única e exclusivamente para os propósitos definidos na CCB. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.9. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora da CCB. 3.10. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora e as Fiadoras responderão por seu pagamento integral, observados os termos da CCB e do Contrato de Cessão

AMORTIZAÇÃO

A Amortização Programada dos CRI ocorrerá na Data de Vencimento.

REMUNERAÇÃO

O pagamento da Remuneração será mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

RESGATE ANTECIPADO

N/A

PATRIMÔNIO SEPARADO

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 ao pagamento dos respectivos custos de administração e de 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 7 de dezembro de 2009, considerado o exercício iniciado em 1 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 Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

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, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

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 nesta cláusula fosse incidente.

9.5.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos 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.

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 nesta cláusula 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.

FIANÇA

A Fiança da **MS3 CONSTRUÇÕES LTDA** e da **VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, é constituída no Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), nos seguintes termos:

"6.2. Fiança. As Fiadoras comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestarem garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadoras, com a Emitente, por todas as Obrigações Garantidas. As Fiadoras se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, declara, portanto, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

6.2.1. As Fiadoras poderão vir, a qualquer tempo, ser chamadas para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, em conjunto ou individualmente com a Emitente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Cessionária nesse sentido, se existirem.

6.2.2. As Fiadoras declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Cessionária o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

6.2.3. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Cessionária.

6.2.4. As Fiadoras concordam que não exercerão qualquer direito que possa adquirir por subrogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por elas, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas."

FUNDO DE DESPESA

8.13. A Emissora está autorizada a constituir, na Conta Centralizadora e com recursos decorrentes do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, para fazer frente à exposição de caixa da Devedora.

8.13.1. A utilização do Fundo será realizada na modalidade de reembolso de despesas incorridas ou em adiantamento de despesas a incorrer.

8.13.2. No caso de utilização por adiantamento, a Devedora deverá apresentar à Cessionária documentos que demonstrem cabalmente a certeza da despesa da qual se solicita o respectivo adiantamento. A suficiência dos documentos apresentados será analisada, e os valores serão adiantados, ao exclusivo critério da Cessionária.

8.13.3. O Fundo de Despesas poderá ser usado, exclusivamente, para despesas decorrentes da exposição de caixa da Devedora, desde que relacionadas à gestão, administração e/ou comercialização do Empreendimento Imobiliário.

FUNDO DE RESERVA

8.10. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço de Cessão, que deverá corresponder sempre, no mínimo, ao Valor do Fundo de Reserva, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.10.1. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor definido na cláusula acima, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do valor do Fundo de Reserva, em até 2 (dois) 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 Devedora.

8.10.2. 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.

FUNDO DE OBRAS

8.11. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Obras, no valor equivalente ao valor total de cada integralização dos CRI, após a Ordem de Pagamentos, para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

8.11.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora e/ou adiantamento de despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Imobiliário, conforme efetivamente executados em obra.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

o imóvel objeto da matrícula nº 48.235, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Macapá, Estado do Amapá, onde o Empreendimento Imobiliário está sendo desenvolvido;

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 6057EAF4-0A50-4624-80B4-5CE7EAA16200



DECLARAÇÃO

São Paulo/SP, 03 de março de 2022

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário")

Rua Joaquim Floriano, nº 466, sl. 1401, Itaim Bibi
São Paulo/SP – CEP 04.534-002

A/C

Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

spestruturação@simplificpavarini.com.br

C/C

Felipe Resende

felipe@simplificpavarini.com.br

Exclusivamente via e-mail

Ref: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A **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, cj. 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 ("Emissora"), na qualidade de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 1ª Emissão ("CRI"), emitidos via "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries, da 1ª Emissão, da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente), vem, conforme requerimento do Agente Fiduciário, declarar o quanto se segue:

- (a) os CRI ainda não foram integralizados, de modo que inexistem recursos cuja destinação deveria ser comprovada pela Devedora;
- (b) que permanecem integralmente válidas e exigíveis as disposições contidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação
- (c) as Condições Precedentes das Operações foram cumpridas ou estão em fase de finalização de seu cumprimento, conforme o caso;
- (d) inexistem, conforme informações repassadas pela Devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2021.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 11ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Não Integralizado	-	
20/12/2021	20/12/2021	Juros		Não Integralizado	-	
20/01/2022	20/01/2022	Juros		Não Integralizado	-	
21/02/2022	21/02/2022	Juros		Não Integralizado	-	
21/03/2022	21/03/2022	Juros		Não Integralizado	-	
20/04/2022	20/04/2022	Juros		Não Integralizado	-	
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Agendado	-	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Agendado	-	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 12ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Não Integralizado	-	
20/12/2021	20/12/2021	Juros		Não Integralizado	-	
20/01/2022	20/01/2022	Juros		Não Integralizado	-	
21/02/2022	21/02/2022	Juros		Não Integralizado	-	
21/03/2022	21/03/2022	Juros		Não Integralizado	-	
20/04/2022	20/04/2022	Juros		Não Integralizado	-	
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Agendado	-	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Agendado	-	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 13ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Agendado	-	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Agendado	-	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 14ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Agendado	-	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Agendado	-	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 15ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 16ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
22/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 17ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 18ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2021.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha	Baixar
Planilha de PU da 11ª Série	Baixar
Planilha de PU da 12ª Série	Baixar
Planilha de PU da 13ª Série	Baixar
Planilha de PU da 14ª Série	Baixar
Planilha de PU da 15ª Série	Baixar
Planilha de PU da 16ª Série	Baixar
Planilha de PU da 17ª Série	Baixar
Planilha de PU da 18ª Série	Baixar

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 12/07/2021 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 26/04/2021 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 10/02/2021 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 14/10/2021 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2021.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-21	12-31-20
Ativo Circulante	760,581	758,991
Ativo Não Circulante	480,073	32,027
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	195,917	1,085,625
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	544,737	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	500,000	-294,607
<hr/>		
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-21	12-31-20
Receita de Vendas Líquida	2,635,688	0
Lucro Bruto	2,635,688	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	1,162,562	-267,073
Lucro antes dos Impostos	1,157,299	-267,329
Lucro/prejuízo Do Exercício	887,107	-267,329
<hr/>		
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-21	12-31-20
Liquidez Geral	1.03	0.70
Liquidez Corrente	3.88	0.70
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	1.48	-3.68
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	1.00	0.00
Margem Operacional	0.44	0.00
Margem Líquida	0.34	0.00
Retorno Sobre o PL (ROE)	-229.16%	980.02%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. São Paulo - SP Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia ou Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Transações com partes relacionadas No contexto de suas operações normais, a Companhia possui transações com seus acionistas. Devido a representatividade dos montantes envolvidos, este assunto foi considerado como principal assunto de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Testes substantivos com o propósito de validar os valores envolvidos mediante transação financeira (extrato bancário);
- Análise do contrato social e certificação do devido registro na junta comercial;
- Verificação quanto a exatidão dos registros contábeis e das informações fornecidas pela Administração;
- Análise do comportamento dos saldos envolvidos em período subsequente;
- Confirmação de saldos e transações envolvidas junto as partes relacionadas;
- Avaliação quanto a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras. Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para o registro de transações com partes relacionadas.

Certificados de recebíveis imobiliários No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários”) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras. Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis

imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outros assuntos Demonstração do valor adicionado Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela

governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. São Paulo, 30 de março de 2022. Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. CRC 2SP-031.269/O-1 Fábio Rodrigo Muralo Leonardo Boiani Antoniazzi Contador CRC 1SP-212.827/O-0 Contador CRC 1SP-255.559/O-5

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que (i) (a) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da 11ª Série / 12ª Série / 13ª Série / 14ª Série / 15ª Série / 16ª Série / 17ª Série / 18ª Série a que se refere este relatório e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	17/05/2021
Data de vencimento:	22/09/2036
Taxa de Juros:	IPCA + + 10,0000% a.a.
Vencimento Antecipado:	<p>Durante o exercício de 2021, em razão da ausência de registro dos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a consequente não averbação do ônus nas matrículas dos respectivos Imóveis, houve o descumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no âmbito da Emissão no prazo avençado.</p> <p>O descumprimento das Condições Precedentes no prazo ora estabelecido configurou hipótese de vencimento antecipado expressa no inciso "qq" da Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.</p> <p>Realizada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em 29 de outubro de 2021, a totalidade dos investidores aprovou o não vencimento antecipado dos CRI.</p> <p>A íntegra da ata está disponível no tópico "Assembleias de Investidores".</p> <p>Dessa forma, com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer outro evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.</p>
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	10
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 24.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	24.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Cotas,Cessão Fiduciária de Contas,Coobrigação,Fiança,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/09/2021
Data de vencimento:	21/05/2029
Taxa de Juros:	IPCA + 5,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	19
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 78.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Fundo de Reserva
Data de emissão:	13/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI

Número da emissão:	1
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	20
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 52.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	52.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo de Reserva
Data de emissão:	13/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 15,20% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE

Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	5
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL

Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	6
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	7
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva

Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	8
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	9
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário