

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 11^a, 12^a, 13^a, 14^a, 15^a, 16^a, 17^a e 18^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DA

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	4
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	19
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	21
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	32
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	32
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI.....	37
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	42
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	50
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	52
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	57
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	61
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	65
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	67
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	69
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	70
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	72
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	81
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	81
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	82
CLÁUSULA XXI - ASSINATURA DIGITAL	84
ANEXO I.....	86
ANEXO II	88
ANEXO III	91
ANEXO IV	92
ANEXO V	93
ANEXO VI.....	95
ANEXO VII.....	96
ANEXO VIII	100
ANEXO IX.....	101

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

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

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	a alienação fiduciária das quotas de emissão da Devedora, nos termos do " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ", firmado, nesta data, entre as Fiadoras, a Securitizadora e a Devedora;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	a alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ", firmado, nesta data, entre a Securitizadora e a Devedora;
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos

	termos da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Amortização(ões) Programada(s)":</u>	as amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização;
<u>"Anexos":</u>	os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia":</u>	a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária":</u>	correção monetária pelo IPCA/IBGE;
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
<u>"B3":</u>	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>"BACEN":</u>	o Banco Central do Brasil;

<u>"Banco Liquidante":</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados neste Termo de Securitização;
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<u>"Brasil" ou "País":</u>	a República Federativa do Brasil;
<u>"CCI":</u>	a Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas em série única pela Securitizadora, para representar, em conjunto, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, descritos e identificados no Anexo I-A ao Contrato de Cessão;
<u>"CCB":</u>	a <i>"Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9"</i> , emitida pela Devedora em 06 de outubro 2021, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento à Devedora, para finalização das obras do Empreendimento Imobiliário;
<u>"Cedente":</u>	a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, credora dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora, representados pela CCI, para vinculação aos CRI;
<u>"Cessão de Créditos":</u>	significa a cessão definitiva e onerosa, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB.
<u>"Cessão Fiduciária":</u>	a cessão fiduciária da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"CETIP21":</u>	o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Colocação Mínima</u> ":	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma prevista na Instrução CVM 400, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;
" <u>Compradores</u> ":	nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	são as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, às quais a integralização dos CRI está condicionada;
" <u>Conta Autorizada</u> ":	a conta corrente nº 2814-4, agência 3101, na Caixa Econômica Federal (104), de livre movimentação e de titularidade da Devedora;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), Agência 0445, Conta Corrente nº 95.710-3 de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI, os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	" <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ", firmado, nesta data, entre as Fiadoras, a Securitizadora e a Devedora em garantia das Obrigações Garantidas;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	" <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia</i> ", firmado, nesta data, entre a Securitizadora e a Devedora em garantia das Obrigações Garantidas;

<u>"Contrato de Cessão":</u>	<i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças", firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e as Fiadoras;</i>
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	<i>"Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliário S.A.", firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, com interveniência da Devedora e das Fiadoras;</i>
<u>"Contrato de Servicing":</u>	<i>"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos", celebrado entre a Securitizadora e o Servicer, nesta data;</i>
<u>"Contratos Imobiliários":</u>	significam cada um dos <i>"Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade"</i> , atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram e adquirirão da Devedora as Unidades do Empreendimento Imobiliário;
<u>"Coordenador Líder":</u>	a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13;
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u>	são os créditos, atuais e futuros, decorrentes de comercializações das Unidades do Empreendimento Imobiliário, e de créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Cessão;
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, conforme constituídos ou que venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora na Conta Centralizadora; (iii) pelos Fundos de Garantia; e (iv) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iii", acima, conforme aplicável;

<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	significa (i) a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, e cujas principais características estão descritas no Anexo I-A do Contrato de Cessão e Anexo I deste Termo de Securitização;
<u>"Créditos Imobiliários Totais"</u> :	são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando denominados em conjunto;
<u>"CRI"</u> :	os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto;
<u>"CRI em Circulação"</u> , para fins de quórum:	consideram-se CRI em Circulação, inclusive para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de suas empresas controladoras ou empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"CRI Seniores I"</u> :	são os CRI da 11ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>"CRI Seniores II"</u> :	são os CRI da 13ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>"CRI Seniores III"</u> :	são os CRI da 15ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>"CRI Seniores IV"</u> :	são os CRI da 17ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>"CRI Seniores"</u> :	são os CRI Seniores I, CRI Seniores II, CRI Seniores III e CRI Seniores IV quando mencionados em conjunto. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias;

" <u>CRI Subordinados I</u> ":	são os CRI da 12ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
" <u>CRI Subordinados II</u> ":	são os CRI da 14ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
" <u>CRI Subordinados III</u> ":	são os CRI da 16ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
" <u>CRI Subordinados IV</u> ":	são os CRI da 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
" <u>CRI Subordinados</u> ":	são os CRI Subordinados I, CRI Subordinados II, CRI Subordinados III e CRI Subordinados IV quando mencionados em conjunto. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias;
" <u>CSLL</u> ":	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>Custodiante</u> ":	a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>CVM</u> ":	a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva Série;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	o dia 20 (vinte) de cada mês;
" <u>Data de Emissão</u> ":	06 de outubro de 2021;
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	20 de outubro de 2025;
" <u>Data de Amortização Programada</u> ":	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste

	Termo de Securitização;
"Devedora":	a ALMIRANTE SPE - 4 LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Avenida Almirante Barroso, nº 1.184, Bairro Central, CEP 68.900-041, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.626.104/0001-49;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional;
"Documentos da Operação":	(i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) o Boletim de Subscrição;
"Emissão":	a presente emissão dos CRI da 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;
"Emissora" ou "Securitizadora":	a BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Empreendimento Imobiliário":	o empreendimento denominado " <i>Torre Almirante</i> ", desenvolvido na modalidade incorporação imobiliária, no imóvel objeto da matrícula nº 48.235, registrada no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Macapá, Estado do Amapá, nos termos da Lei 4.591;
"Escritura de Emissão de CCI":	o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ", celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Custodiante;
"Escriturador":	a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado":	os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
"Evento(s) de Vencimento	os eventos de vencimento antecipado dos CRI, descritos na

<u>Antecipado</u> :	cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;
<u>Fiadoras</u> :	a (i) MS3 CONSTRUÇÕES LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rodovia BR-210, nº 4000, sala D, Lagoa Azul, CEP 68.909-788, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.331.029/0001-40 (" MS3 "); e (ii) VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Macapá, Estado do Amapá, na Rua Eliezer Levy, nº 1.765 A, Bairro Central, CEP 68.900-083, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.573.573/0001-16 (" VEX ").
<u>Fiança</u> :	a garantia fidejussória prestada pelas Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>Financiamento</u> :	financiamento concedido pela Cedente e, após a Cessão de Créditos, pela Cessionária, à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação dos recursos da CCB, totalizando o montante de R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais).
<u>Fundos de Garantia</u> :	significa: (i) o Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Liquidez; (iii) o Fundo de Obras; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Distrato, quando mencionados em conjunto. Os recursos dos Fundos de Garantia poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, conforme definidas acima;
<u>Fundo de Despesas</u> :	o fundo de despesas constituído para a cobertura de exposição de caixa da Emitente, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto por recursos decorrentes da integralização dos CRI, mediante retenção do Preço de Cessão, referente às 4 (quatro) tranches de pagamento, das quais serão retidas, por ordem de liquidação, os valores de R\$ 342.568,00 (trezentos e quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e oito reais), R\$ 161.286,00 (cento e sessenta e um mil, duzentos e oitenta e seis reais), R\$ 148.063,00 (cento e quarenta e oito mil e sessenta e três reais) e R\$ 46.471,00 (quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta e um reais). Este fundo não será recomposto;
<u>Fundo de Distrato</u> :	o fundo constituído para fazer frente aos possíveis distratos das 11 (onze) Unidades Vendidas, que compõem os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a ser mantido na Conta Centralizadora, no montante de R\$ 930.000,00 (novecentos e

	trinta mil reais), composto por recursos decorrentes da integralização dos CRI. Na hipótese das referidas unidades não serem distratadas e tornarem-se adimplentes pelo prazo de 90 (noventa) dias consecutivos, o Fundo de Distrato deverá ser utilizado para a Amortização Extraordinária dos CRI. Este fundo não será recomposto.
<u>"Fundo de Liquidez":</u>	o fundo de liquidez constituído pela Emissora, em favor dos investidores, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto por recursos decorrentes da integralização dos CRI, mediante retenção do Preço de Cessão, referente à 2 (duas) primeiras tranches de pagamento, da qual será provisionado o valor equivalente às 6 (seis) primeiras parcelas da Remuneração dos CRI efetivamente integralizados. Este fundo não será recomposto.
<u>"Fundo de Reserva":</u>	o fundo de reserva constituído pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, a ser mantido na Conta Centralizadora, no valor equivalente à 3 (três) parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados ("<u>Valor do Fundo de Reserva</u>") e que será utilizado pela Cessionária, em favor dos investidores, para fazer frente aos pagamentos das obrigações dos CRI Este fundo deverá ser recomposto, de forma que sempre seja mantido no fundo, no mínimo, o Valor do Fundo de Reserva;
<u>"Fundo de Obras":</u>	o fundo constituído pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, a ser mantido na Conta Centralizadora, no valor total de R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais), que será utilizado para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário e liberado pela Emissora mensalmente, na forma de adiantamento de despesas ou de reembolso, mediante a apresentação, pela Devedora, dos Relatórios de Medição. O fundo será constituído com os recursos da integralização dos CRI, mediante retenção do Preço de Cessão, referente às 4 (quatro) tranches de pagamento, das quais serão retidas, por ordem de liquidação, os valores de R\$ 2.620.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte mil reais), R\$ 4.610.000,00 (quatro

	milhões, seiscentos e dez mil reais), R\$ 7.030.000,00 (sete milhões e trinta mil reais) e R\$ 7.940.000,00 (sete milhões, novecentos e quarenta mil reais), devidamente atualizados. Este fundo não será recomposto;
<u>"Garantias"</u> :	(i) Fiança (prestada na forma de aval na CCB); (ii) Fundos de Garantia; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Imóvel"</u> :	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;
<u>"Instrução CVM 358"</u> :	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 400"</u> :	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u> :	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titular(es) dos CRI"</u> :	os investidores que sejam titulares de CRI;
<u>"Investidor(es) Profissional(is)"</u> :	os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>"Investidor(es) Qualificado(s)"</u> :	os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>"IOF/Câmbio"</u> :	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>"IOF/Títulos"</u> :	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Laudo de Avaliação do Imóvel</u> ":	o Laudo de avaliação do Imóvel nº T052/2021 emitido pela HARCA ENGENHARIA EIRELI (inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.620.442/0001-48) em 15 de setembro de 2021;
" <u>Lei 4.591</u> ":	A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
" <u>Lei 4.728</u> ":	a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;
" <u>Lei 6.404</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 12.846</u> ":	a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, 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; (ii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento da ordem de aplicação de recursos previstas na

	CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio e custos com a excussão das Garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos;
<u>"Oferta"</u> :	a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos da Clausula IV, deste Termo;
<u>"Operação"</u> :	a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>"Ordem de Pagamentos"</u> :	a ordem de pagamentos a qual os CRI deverão obedecer, de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo;
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;
<u>"PIS"</u> :	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>"Preço da Cessão"</u> :	é o valor do Financiamento, a ser pago pela Emissora à Devedora nas devidas proporções previstas na CCB, por conta e ordem da Cedente, em contrapartida à Cessão de Créditos, condicionado à efetiva distribuição dos CRI aos Titulares dos CRI, a ser realizado conforme estabelecido na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão, após cumprimento das Condições Precedentes, bem como após a retenção na Conta Centralizadora dos seguintes valores: (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado; e (ii) constituição e composição dos Fundos de Garantia;
<u>"Preço de Integralização"</u> :	o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva Série integralizada na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva Série acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

<u>"Razão de Garantia do Fluxo Mensal"</u> :	conforme definição constante da Cláusula VIII;
<u>"Razão de Garantia do Saldo Devedor"</u> :	conforme definição constante da Cláusula VIII;
<u>"Razão de Garantia"</u> :	conforme definição constante da Cláusula VIII;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;
<u>"Remuneração"</u> :	taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>"Resgate Antecipado"</u> :	o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Resolução CVM 17"</u> :	a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30"</u> :	a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado"</u> :	significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;
<u>"Série(s)"</u> :	a 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.;
<u>"Servicer"</u> :	a CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. - ME. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed.

	Trend Office Home, 13º Andar, Jardim Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21;
<u>"Subordinação"</u> :	a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros possuirão preferência no recebimento de juros e principal, inclusive no resgate antecipado parcial e/ou total dos CRI sobre os CRI Subordinados;
<u>"Tabela Vigente"</u> :	a tabela constante do Anexo II, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos da cláusula 6.9.;
<u>"Taxa de Administração"</u> :	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> :	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Unidades"</u> :	são as 80 (oitenta) unidades oriundas do Empreendimento Imobiliário;
<u>"Unidades Vendidas"</u> :	São as 11 (onze) unidades do Empreendimento Imobiliário, objetos dos Contratos Imobiliários e cedidas fiduciariamente à Operação, quais sejam: unidade nº 401, unidade nº 501, unidade nº 601, unidade nº 603, unidade nº 701, unidade nº 803, unidade nº 1001, unidade nº 1201, unidade nº 1601, unidade nº 1901 e unidade nº 2001.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais); e
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u> :	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de fevereiro de 2021 e cuja ata foi registrada perante a Junta

Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 214.827/21-5, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

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

2.4. Os CRI serão depositados:

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

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

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI Seniores I	CRI Subordinados I
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 11ª;	2. Série: 12ª;
3. Quantidade de CRI: 2.862 (dois mil oitocentos e sessenta e dois)	3. Quantidade de CRI: 1.908 (mil novecentos e oito);
4. Valor Global da Série: R\$ 2.862.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e dois mil reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 1.908.000,00 (um milhão novecentos e oito mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de novembro de 2021;	6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de novembro de 2021;
7. Prazo de Amortização: 48 (quarenta e oito) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final;	7. Prazo de Amortização: 48 (quarenta e oito) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série;	9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente	10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente

CRI Seniores I
constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i> , na Data de Vencimento;
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização;
14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021;
15. Local de Emissão: São Paulo/SP;
16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025;
17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Subordinados I
constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i> , na Data de Vencimento
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização;
14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021;
15. Local de Emissão: São Paulo/SP;
16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025;
17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Seniores II
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 13ª;
3. Quantidade de CRI: 3.498 (três mil quatrocentos e noventa e oito);

CRI Subordinados II
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 14ª;
3. Quantidade de CRI: 2.332 (dois mil trezentos e trinta e dois);

CRI Seniores II	CRI Subordinados II
4. Valor Global da Série: R\$ 3.498.000,00 (três milhões quatrocentos e noventa e oito mil reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de maio de 2022. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento; 7. Prazo de Amortização: 42 (quarenta e dois) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i>, na Data de Vencimento; 12. Regime Fiduciário: Sim;	4. Valor Global da Série: R\$ 2.332.000,00 (dois milhões trezentos e trinta e dois mil reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de maio de 2022. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento; 7. Prazo de Amortização: 42 (quarenta e dois) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i>, na Data de Vencimento; 12. Regime Fiduciário: Sim;

CRI Seniores II
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização; 14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021; 15. Local de Emissão: São Paulo/SP; 16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025; 17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; 18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.

CRI Subordinados II
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização; 14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021; 15. Local de Emissão: São Paulo/SP; 16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025; 17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; 18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.

CRI Seniores III
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 15ª; 3. Quantidade de CRI: 4.668 (quatro mil seiscentos e sessenta e oito); 4. Valor Global da Série: R\$ 4.668.000,00 (quatro milhões

CRI Subordinados III
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 16ª; 3. Quantidade de CRI: 3.112 (três mil cento e doze); 4. Valor Global da Série: R\$ 3.112.000,00 (três milhões cento e doze mil reais);

CRI Seniores III	CRI Subordinados III
seiscentos e sessenta e oito mil reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 21 de novembro de 2022. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento; 7. Prazo de Amortização: 36 (trinta e seis) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i>, na Data de Vencimento; 12. Regime Fiduciário: Sim;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 21 de novembro de 2022. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento; 7. Prazo de Amortização: 36 (trinta e seis) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i>, na Data de Vencimento 12. Regime Fiduciário: Sim;

CRI Seniores III
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização; 14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021; 15. Local de Emissão: São Paulo/SP; 16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025; 17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; 18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.

CRI Subordinados III
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4. do Termo de Securitização; 14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021; 15. Local de Emissão: São Paulo/SP; 16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025; 17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; 18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.

CRI Seniores IV
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 17ª; 3. Quantidade de CRI: 5.190 (cinco mil cento e noventa); 4. Valor Global da Série: R\$ 5.190.000,00 (cinco milhões cento e noventa mil reais);

CRI Subordinados IV
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 18ª; 3. Quantidade de CRI: 3.460 (três mil quatrocentos e sessenta); 4. Valor Global da Série: R\$ 3.460.000,00 (três milhões quatrocentos e sessenta mil reais);

CRI Seniores IV		
5.	Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
6.	Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 22 de maio de 2023. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento;	
7.	Prazo de Amortização: 30 (trinta) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final;	
8.	Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	
9.	Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série;	
10.	Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;	
11.	Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i> , na Data de Vencimento;	
12.	Regime Fiduciário: Sim;	
13.	Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na	

CRI Subordinados IV		
5.	Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
6.	Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 22 de maio de 2023. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento;	
7.	Prazo de Amortização: 30 (trinta) meses, amortização ordinária e integral na Data de Vencimento Final;	
8.	Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	
9.	Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da data da primeira integralização dos CRI da respectiva Série;	
10.	Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;	
11.	Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: <i>Bullet</i> , na Data de Vencimento	
12.	Regime Fiduciário: Sim;	
13.	Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto	

CRI Seniores IV	CRI Subordinados IV
cláusula 2.4. do Termo de Securitização;	na cláusula 2.4. do Termo de Securitização;
14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021;	14. Data de Emissão: 06 de outubro de 2021;
15. Local de Emissão: São Paulo/SP;	15. Local de Emissão: São Paulo/SP;
16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025;	16. Data de Vencimento Final: 20 de outubro 2025;
17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;	17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.	18. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI desta série, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento.

Distribuição

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

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, observado que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

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

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

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 414.

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

4.5. O prazo de colocação das Séries será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta de cada Série deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

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

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30 e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM 476, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.7. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação") e tendo ocorrido a Colocação Mínima é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

4.7.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.7.2. No caso da cláusula 4.7.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.8. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, cabendo também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio da B3.

4.8.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Destinação de 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.

Escrituração

4.12. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

Banco Liquidante

4.13. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos da cláusula 2.4., acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

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

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série. O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário de acordo com o indicado na Tabela Vigente.

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

$$\mathbf{VNa = VNe \times C,}$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

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

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

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

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

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

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

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Remuneração

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

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

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

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

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

Onde:

i = a Remuneração, conforme indicada na cláusula 4.1., informada com 4 (quatro) casas decimais;

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

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série e será paga a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série. Após a liquidação da primeira série de CRI, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sendo certo que a alteração desta tabela no âmbito do sistema operacionalizado pela B3 terá efeito de aditamento ao presente sem a necessidade de formalização de novo instrumento ou de qualquer Assembleia Geral de titulares dos CRI.

6.4. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final.

6.5. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: **(i)** nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

6.6. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento do Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de Amortização Extraordinária.

Amortização

6.8. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá na Data de Vencimento e a Amortização Extraordinária ocorrerá sempre que se observar em recursos na Conta Centralizadora, respeitados os Fundos de Garantia, conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo:

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

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido na cláusula 6.1.2., acima;

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

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

$$VN_r = VNa - AM_i$$

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

VNa = conforme definido acima; e

AM_i = conforme definido acima.

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

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento

de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.9. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamento, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses previstas no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.

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

6.10. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

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

6.12. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.13.1. Na hipótese prevista na cláusula 6.13 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver recursos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Pagamento e a manutenção dos valores integrantes dos Fundos de Garantia.

7.1.1. A Subordinação não será aplicável à Amortização Extraordinária.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

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

Vencimento Antecipado

7.5. Verificado qualquer dos eventos de vencimento antecipado ("Evento(s) de Vencimento Antecipado"), citados abaixo, o vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado:

- (i)** se a Devedora deixar de depositar a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) dias;
- (ii)** se a Devedora e/ou as Fiadoras deixarem de pagar, no respectivo vencimento, qualquer prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão da CCB;

- (iii)** se a Securitizadora liberar, por qualquer motivo, quaisquer parcelas de recursos da CCB, antes do cumprimento das Condições Precedentes e, então, as Condições Precedentes pendentes de cumprimento não sejam cumpridas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de liberação dos referidos recursos;
- (iv)** se a Devedora e/ou as Fiadoras descumprirem qualquer cláusula da CCB ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;
- (v)** se a Devedora empregar os recursos do Financiamento em finalidade diversa daquela estabelecida na CCB;
- (vi)** se a Devedora, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora, modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos do Empreendimento Imobiliário aceitos pela Securitizadora;
- (vii)** se a obra do Empreendimento Imobiliário sofrer qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, respeitado o cronograma de obras constante na CCB;
- (viii)** se a Devedora descumprir a obrigação de envio do Relatório de Verificação;
- (ix)** se a Devedora, desfalcadas as Garantias, em virtude de sua depreciação ou deterioração, não as reforçar, no prazo determinado pela Securitizadora;
- (x)** se a Devedora ou as Fiadoras caírem em insolvência;
- (xi)** se a Devedora deixar de apresentar o protocolo da alteração do Contrato Social da Devedora, refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas, na Junta Comercial do Amapá, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, prorrogáveis por igual período;
- (xii)** se a Devedora constituir sobre o Imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais (além da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem prévio e expresso consentimento da Securitizadora;
- (xiii)** se a Devedora contratar outros empréstimos ou financiamentos que tenham por garantia qualquer ativo que impeça a livre execução das Garantias pela Securitizadora;
- (xiv)** se a Devedora não apresentar, quando solicitada, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o Imóvel objeto da presente Operação e que sejam de sua responsabilidade;
- (xv)** se a Devedora não mantiver em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente ao Empreendimento Imobiliário;

(xvi) se a Devedora tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete o Empreendimento Imobiliário, no todo ou em parte;

(xvii) se a Devedora sofrer desapropriação do Imóvel objeto do Empreendimento Imobiliário;

(xviii) se a Devedora impedir ou dificultar a Securitizadora de exercer seu direito à fiscalização do Empreendimento Imobiliário;

(xix) se a Devedora depositar no Imóvel vinculado à Operação objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;

(xx) se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xxi) se for protestado qualquer novo título de crédito, não apontado na auditoria jurídica, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), contra a Devedora e/ou as Fiadoras, não sanado em até 30 (trinta) dias;

(xxii) se a Devedora e/ou as Fiadoras, ou suas coligadas, controladoras, interligadas ou controladas, assim consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 e parágrafos da Lei 6.404 e na legislação fiscal ("Sociedades"), tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada;

(xxiii) se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado;

(xxiv) se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras, sofrerem, durante a vigência do presente contrato, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(xxv) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, nos respectivos vencimentos, débitos de sua responsabilidade decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a própria Securitizadora ou qualquer das empresas a ela coligadas;

(xxvi) se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da Devedora e/ou das Sociedades e/ou das Fiadoras;

(xxvii) se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complementa o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações da Devedora e/ou as Sociedades e/ou das Fiadoras;

(xxviii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira;

(xxix) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras ingressarem em juízo contra a Securitizadora ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;

(xxx) se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente da CCB for suspensa ou revogada;

(xxxi) se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à Securitizadora deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;

(xxxii) se, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras assumirem novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;

(xxxiii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras venderem, transmitirem, transferirem ou de qualquer forma alienarem ou onerarem parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;

(xxxiv) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras alienarem ou onerarem ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES;

(xxxv) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;

(xxxvi) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;

(xxxvii) se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades da Devedora ou das Sociedades e/ou das Fiadoras, bem como para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;

(xxxviii) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras forem responsabilizados, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente;

(xxxix) se a Devedora e/ou as Sociedades e/ou as Fiadoras forem responsabilizados, judicial ou administrativamente, pela prática de trabalho escravo ou análogo à escravidão na área do Empreendimento Imobiliário;

(xl) se ocorrerem eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou das Sociedades e/ou das Fiadoras;

(xli) se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela Devedora e/ou pelas Sociedades e/ou pelas Fiadoras e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei 12.846;

(xlii) caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio de Afetação;

(xlili) se não for obtido o "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, no prazo de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras; e

(xliv) caso a Devedora e/ou as Fiadoras descumpram qualquer obrigação disposta nos Documentos da Operação.

7.5.1. Em qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Devedora deverá pagar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da remuneração até o efetivo pagamento, calculado à época de seu efetivo pagamento nos termos da CCB, e acrescido da Multa de Vencimento Antecipado prevista, também, na referida CCB. Tal pagamento deverá ser realizado pela Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de notificação enviada pela Securitizadora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado elencados neste Termo e na CCB.

7.5.2. A Devedora, obriga-se neste ato, a apresentar semestralmente documentos e/ou declarações, conforme aplicável, que comprovem a não verificação das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado listadas na cláusula 7.5 acima.

7.5.3. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos eventos listados nesta Cláusula VII, a Devedora e/ou as Fiadoras deverão saná-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo se houver prazo cura específico, o prazo específico deverá ser observado.

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 excutada 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 das 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.

Alienação Fiduciária de Quotas

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 independará 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.

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

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Fiança da MS3	R\$ 8.010.507,01 (oito milhões, dez mil, quinhentos e sete reais e um centavo).	Equivalente a 29,64% do valor de emissão dos CRI.	Avaliada conforme o patrimônio líquido da MS3.
Fiança da VEX	R\$ 20.907.192,96 (vinte milhões, novecentos e sete mil, cento e noventa e dois reais e noventa e seis centavos).	Equivalente a 77,34% do valor de emissão dos CRI.	Avaliada conforme o patrimônio líquido da VEX.
Cessão Fiduciária	R\$ 5.580.020,52 (cinco milhões, quinhentos e oitenta mil, vinte reais e cinquenta e dois centavos).	Equivalente a 84,80% do valor de emissão dos CRI.	Avaliada conforme os recebíveis das unidades já alienadas.
	R\$ 17.343.468,45 (dezessete milhões, trezentos e quarenta e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)		Avaliada conforme valor presente do estoque com redução de 45% (quarenta e cinco por cento).
Alienação Fiduciária de Quotas	R\$ 1.675.734,00 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais)	Equivalente a 6,19% do valor de emissão dos CRI.	Correspondente ao valor das Quotas, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade.
Alienação Fiduciária de Imóvel	R\$ 1.540.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta mil reais).	Equivalente a 5,70% do valor de emissão dos CRI.	Avaliada conforme Laudo de Avaliação do Imóvel, para fins de venda forçada.

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/ou 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.

Ordem de Pagamentos

8.15. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado do mês e outras em aberto, incorridas e não pagas diretamente pelo Devedor, por conta ordem deste;
- (ii) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
- (iii) parcelas de Remuneração dos CRI Seniores, devidas no mês de apuração;
- (iv) parcelas 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 ou Resgate Antecipado dos CRI.

8.16. A Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a cláusula 7.1. acima, ocorrerá sem a incidência de multa. Contudo, caso a referida antecipação tenha sido realizada de forma discricionária pela Devedora, incidirá multa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser pré-pago.

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

Razão de Garantia

8.18. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que **(i)** o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, **(ii)** descontado à taxa de juros dos CRI, e **(iii)** somado ao valor de venda das Unidades em estoque, desagiadas em 45% (quarenta e cinco por cento), seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) do **(a)** saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme disposto neste Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, **(b)** subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão de Garantia").

8.19. Para fins de verificação mensal das Razão de Garantia pela Emissora, o Servicer deverá enviar à Emissora, mensalmente, relatório contendo o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados pela Devedora na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.20. Para o cálculo da Razão de Garantia serão considerados apenas os Créditos Cedidos Fiduciariamente que preencherem os seguintes requisitos:

- (i)** nenhuma parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias;
- (ii)** ser oriundo do Empreendimento Imobiliário;
- (iii)** os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

(iv) os Créditos Cedidos Fiduciariamente não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico do Devedora; e

(v) uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.21. Em caso de desenquadramento da Razão de Garantia, a Devedora se obriga, no prazo de até 5 (cinco) dias contado da data do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, a **(i)** realizar amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI, com recursos próprios, em volume suficiente ao reenquadramento da Razão de Garantia ou **(ii)** reforçar a Cessão Fiduciária, mediante a apresentação de novos créditos ("Reforço" e "Novos Créditos", respectivamente).

8.21.1. Os Novos Créditos para o Reforço serão originados de outros empreendimentos de propriedade da Devedora ou do grupo econômico da Devedora, que não o Empreendimento Imobiliário, desde que o empreendimento em questão tenha sido previamente aprovado pela Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

8.21.2. Para efeitos da cláusula 8.21.1., acima, a Devedora deverá ter notificado previamente a Emissora quanto à possível utilização dos Novos Créditos e, a Emissora deverá ter concluído, de forma satisfatória e anteriormente ao Reforço, auditoria de verificação do lastro e *due diligence* em tal novo empreendimento, podendo, inclusive, contratar terceiros para esse fim, cujos custos serão arcados pela Devedora.

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.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

(i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

(ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e

- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv)** preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v)** informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi)** utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
- (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b)** extração de certidões;
 - (c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos

Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;

(ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;

(x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(xi) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

(xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;

(xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM 17 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;

(xv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos; e

(xvii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei 6.404, e com as regras emitidas pela CVM;

(xviii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(xix) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(xx) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(xxi) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(xxii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;

(xxiii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (xx) deste artigo;

(xxv) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, de Assembleia Geral de titulares de CRI; e

(xxvi) dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: **(i)** cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos auditores independentes; e **(ii)** declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: **(a)** permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; **(b)** não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores ou o Agente Fiduciário; **(c)** não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

10.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade,

legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v)** os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi)** não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

(viii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

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

- (i)** prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;
- (ii)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (iii)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na sua página na rede mundial de computadores, onde deve permanecer disponível para consulta pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv)** manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi)** exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii)** manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix)** convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para

deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(x) divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.simplificpavarini.com.br, ou via central de atendimento; e

(xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração, e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

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

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem

como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula XII.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente

previstas no presente instrumento; **(vi)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.1.2. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral de cada Série, prevalecerá a regra geral.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto, caso aplicável, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias.

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada na cláusula 12.2., não poderá ser dispensada.

12.2.2. No caso do advento de legislação ou regulação que desobrigue a publicação do edital de convocação em jornal de grande circulação, substituindo-a por outra forma de convocação menos onerosa para a Emissora, esta poderá adotar o novo meio permitido sem necessidade de anuência dos investidores, Agente Fiduciário ou aditamento ao presente Termo.

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, bem como os representantes do Agente Fiduciário e da Emissora.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora ou o Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, indicar; as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia dos Titulares dos CRI por comunicação escrita ou eletrônica, obrigando-se estes a firmar os documentos necessários para devida formalização da Assembleia dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua realização, sob pena de ineficácia das respectivas deliberações.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na

Assembleia Geral os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem **(i)** na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, **(ii)** na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(iii)** na alteração da Data de Vencimento dos CRI, **(iv)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, **(v)** alterações da Razão de Garantia, ou **(vi)** em alterações desta cláusula 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.8.2. Será considerada parte legítima para comparecer e votar nas Assembleias o investidor que for titular de CRI na data de realização da Assembleia, mesmo que um outro investidor tenha sido titular de referido CRI na data de convocação da Assembleia.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das

entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(vi)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada na cláusula 12.12., acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

12.12.2. Somente após receber orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); **(ii)** os prestadores de serviços da emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas (incluindo controladas e controladoras); e **(iii)** qualquer Titular, de quaisquer dos CRI, que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

12.13.1. A vedação da cláusula 12.13., acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: **(i)** os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iii”, da cláusula 12.13., acima; ou **(ii)** houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia Geral, da maioria dos demais Titulares, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i)** pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv)** qualificação, pela Assembleia Geral, de um Evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (vi)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (vii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2. A Assembleia Geral mencionada na cláusula 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

13.3. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. A Assembleia Geral prevista na cláusula 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. A segunda convocação deverá ser realizada no prazo de 8 (oito) dias, contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista na cláusula 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Na hipótese do inciso (v) da cláusula 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i)** as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii)** as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, empresa de monitoramento de garantias, Servicer, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tais como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (v)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi)** honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (ix)** custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x)** parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi)** eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
- (xii)** contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xiv)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv)** quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvi)** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii)** toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- (xviii)** quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

14.3. Em caso de Vencimento Antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldados na forma

desta cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

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

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

Para a Emissora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,
São Paulo/SP, CEP 04.551-010
A/C: César Reginato Ligeiro
Telefone: (11) 94501-1742
E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco-B, sala 1401, Itaim Bibi
São Paulo/SP, CEP 04534
A/C: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira
Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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

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

15.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

16.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência

complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

16.11. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.12. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula XVII, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514 e nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores

trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

d) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;

e) Riscos Financeiros: há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;

f) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a

incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

g) Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário: O Empreendimento Imobiliário encontra em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, os adquirentes das Unidades poderão interromper o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou requerer a rescisão dos Contratos Imobiliários que os originam, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI;

h) Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário pode sujeitar a Devedora a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente a Devedora.

i) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

j) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;

k) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada", desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

m) A Capacidade da Emissora de Honrar Suas Obrigações Decorrentes dos CRI Depende do Pagamento dos Compradores e das Fiadoras: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou das Fiadoras poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e da CCB, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

n) Risco de Não Formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Devedora na junta comercial competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser prejudicada por eventual falta de registro. Além disso, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características de antigos Contratos Imobiliários no rol de Créditos Cedidos Fiduciariamente, serão periodicamente celebrados de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão.

o) Riscos Relacionados à Redução do Valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das quotas alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

p) Riscos Decorrentes dos Documentos Não Analisados ou Apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, as Fiadoras, ao Empreendimento Imobiliário e antecessores da cadeia dominial do Imóvel ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, das Fiadoras, do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação

quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

q) Risco de Auditoria Jurídica Restrita: No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

r) Existência de processos judiciais, administrativos e/ou dívidas tributárias envolvendo Devedora, Fiadoras e antecessor do Imóvel: A auditoria constatou a existência de processos judiciais, de natureza cível, trabalhista e fiscal, em que a Devedora, Fiadoras e antecessor do Imóvel são partes. Também foi constatada a existência de débitos tributários com exigibilidade suspensa em face da Devedora. É importante observar que os valores decorrentes dos processos judiciais e débitos tributários podem ter impacto na situação econômico, jurídico e financeira da Devedora, Fiadores e dos Imóveis, de modo que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Não obstante, não se pode descartar a possibilidade da existência de contingências ou riscos não identificados, considerando que alguma das certidões do Imóvel não foram obtidas na auditoria, dentre as quais, se destacam as certidões ambientais e aquelas relativas a tombamento e desapropriação, podendo afetar adversamente o Empreendimento Imobiliário.

s) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Compradores: Os Créditos Cedidos Fiduciariamente não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Compradores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Compradores, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

t) Riscos Relacionado à Seguro de Construção: A Devedora não contratou seguro que garanta a indenização por possíveis prejuízos decorrentes de danos, sinistros, acidentes, incêndios, fenômenos naturais, embargos de obras, proibições ou restrições, riscos de engenharia ou quaisquer danos relacionados à obras civil em construção ou que possam colocar em risco a execução das obras do Empreendimento Imobiliário, de forma que se houver qualquer um desses eventos, a não cobertura poderá causar insuficiência de recursos para finalização das obras do Empreendimento Imobiliário.

u) Riscos de Desapropriação, tombamento e Sinistro do Imóvel: Considerando-se, inclusive, a não apresentação de certidões relativas à desapropriações e tombamento em âmbito federal, estadual e municipal, existe o risco de o Empreendimento Imobiliário ser desapropriado ou tombado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente,

sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI, da mesma forma que pode tornar insuficiente a Cessão Fiduciária.

v) Risco Relacionado à Possibilidade de incidência de Ações e Medidas Judiciais Sobre o Imóvel no qual foi Desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a entrega das Unidades do Empreendimento Imobiliário, afetando os Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por consequência, prejudicando a Cessão Fiduciária.

w) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

x) Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pela Devedora Para Concessão do Crédito: O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, incluindo, mas não se limitando, deficiências na análise de risco de crédito dos Compradores, o que pode afetar o fluxo de caixa da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Portanto, a inadimplência dos Compradores pode ter um efeito material adverso na Cessão Fiduciária;

y) Risco de Crédito dos Compradores: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Compradores, dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades pode ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI;

z) Riscos Relativos à Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Devedora ficará responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios. Caso a Devedora não o faça com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada, o que poderá afetar a Cessão Fiduciária;

aa) Risco Decorrente de Pagamentos Realizados Diretamente à Devedora: Conforme procedimento do Contrato de Cessão, a Devedora se obriga a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Compradores relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no que se refere a **(i)** pagamentos de parcelas em atraso, **(ii)** pagamento de antecipações, e **(iii)** pagamento de entradas e sinais; e, caso os valores depositados à Devedora não sejam repassados à Securitizadora, a Securitizadora poderá exigir o Vencimento Antecipado. No mais, até que a Devedora, na qualidade de encarregada pela administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja capaz de realizar a emissão de 100% (cem por cento) dos boletos para crédito na Conta Centralizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente continuarão sendo pagos em contas bancárias da Devedora, para posterior repasse à Emissora. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Devedora, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da

Devedora, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, consequentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI;

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

cc) Riscos Associados à Compra, Incorporação, Execução das Obras e Venda das Unidades: A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda das Unidades, como o Empreendimento Imobiliário, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Devedora atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Unidades a serem vendidos torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;

- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu Empreendimento Imobiliário e das áreas onde estão localizados;
- A margem de lucros da Devedora pode ser afetada em função de aumento em seu custo operacional, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das Unidades do Empreendimento Imobiliário pode não ser concluída dentro do cronograma planejado, acarretando a rescisão dos Contratos Imobiliários; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

dd) Riscos Associados à Conclusão das Obras: A emissão dos CRI visa financiar as obras do Empreendimento Imobiliário com os recursos que ficarão na Conta Centralizadora à título de Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído com recursos das integralizações dos CRI, em 4 (quatro) tranches de pagamento, sendo certo que referidas liberações de recursos à Devedora ocorrerão, também, de forma parcelada, mediante comprovação de "reembolso" ou "adiantamento". Ocorre que existe o risco de não integralização das tranches e, conseqüentemente, de insuficiência de recursos para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

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

ff) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades prevista nos Contratos Imobiliários e aquela de fato.

gg) Riscos Relacionados aos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários das Unidades Vendidas, analisados na *due diligence*, são anteriores à decretação e sancionamento da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, da qual incluiu o artigo 35-A da Lei 4.591 e que determina que os

contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária sejam iniciados por quadro-resumo, contendo as principais informações da negociação. Neste sentido, existe a possibilidade de a Devedora não realizar os respectivos aditamentos, de forma que referidos contratos restem em desacordo com a alteração da Lei 4.591. Adicionalmente, existe a possibilidade de celebração de novos Contratos Imobiliários utilizando-se a minuta padrão desatualizada.

hh) Riscos Relacionados à Administração e Cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: Como a administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pela Devedora sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de falha na prestação de tais serviços e/ou, ainda, de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

ii) Risco de Liquidez das Fiadoras e da Devedora: Caso nem as Fiadoras, nem a Devedora sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas datas de pagamento da Remuneração, a Securitizadora ficará impossibilitada de honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

jj) Risco Relacionado à Posição Minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

kk) Risco Relativo ao Registro dos Termos de Cessão Fiduciária: Na forma do Contrato de Cessão, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser elaborados e levados a registro periodicamente. Na forma do artigo 130, parágrafo único, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o registro realizado após 20 (vinte) dias contados da data de assinatura produz efeitos apenas a partir da data da apresentação do instrumento ao cartório competente. Deste modo, as cessões fiduciárias pactuadas poderão não ser oponíveis a terceiros de boa-fé que tenham eventualmente transacionado Créditos Cedidos Fiduciariamente com a Devedora levado os respectivos instrumentos a registro nos cartórios competentes, tornando a garantia aqui referida ineficaz perante tais terceiros e afetando negativamente os direitos dos titulares dos CRI.

ll) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

mm) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios

ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

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

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

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

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

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

19.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

19.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

19.11. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento serão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

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

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

20.3.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

20.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, considerando a arbitragem instituída.

20.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

20.8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

20.9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

20.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

20.10.1. As partes emvidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

20.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(i)** assegurar a instituição da arbitragem, **(ii)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, **(iii)** executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e **(iv)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

20.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob

qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

CLÁUSULA XXI - ASSINATURA DIGITAL

16.1. As Partes concordam que o presente Termo, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

16.1.1. Em decorrência da assinatura digital, as Partes concordam que as obrigações e exigibilidades decorrentes deste Termo passarão a ser válidas e exigíveis a partir da data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório de assinaturas digitais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento digitalmente, em 1 (uma) única via de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Seguem as páginas de assinaturas.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 06 de outubro de 2021)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – CCB

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 10750001-9	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 06/10/2021.
---	--

1. CREDORA ORIGINAL					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Bairro Floresta					
CEP	90.560-002	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: ALMIRANTE SPE - 4 LTDA					
CNPJ/ME: 22.626.104/0001-49					
ENDEREÇO: Avenida Almirante Barroso, nº 1.184, Central					
CEP	68.900-041	CIDADE	Macapá	UF	AP

3. AVALISTAS					
RAZÃO SOCIAL: MS3 CONSTRUÇÕES LTDA					
CNPJ/ME: 26.331.029/0001-40					
ENDEREÇO: Rodovia BR-210, nº 4.000, sala D, Lagoa Azul					
CEP	68.909-788	CIDADE	Macapá	UF	AP
RAZÃO SOCIAL: VEX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA					
CNPJ/ME: 08.573.573/0001-16					
ENDEREÇO: Rua Eliezer Levy, nº 1.765 A, Bairro Central					
CEP	68.900-083	CIDADE	Macapá	UF	AP

4. TÍTULO
<i>Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9</i> , firmada em 06 de outubro de 2021, no valor de R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais) ("CCB").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais).

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.475 (mil quatrocentos e setenta e cinco) contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 27.030.000,00 (vinte e sete milhões e trinta mil reais).
Remuneração	Variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios

	equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Vencimento Final	18 de outubro de 2025.
Amortização Extraordinária	Admitida a realização de amortização extraordinária compulsória e facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da Cláusula 4 da CCB.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento de Principal	<i>Bullet</i> , na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensal.
Local de Pagamento	São Paulo/SP.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

11ª e 12ª Séries			
Data de Aniversário	Mês	Juros	Amortização (%)
22/11/2021	1	Sim	0,0000%
20/12/2021	2	Sim	0,0000%
20/01/2022	3	Sim	0,0000%
21/02/2022	4	Sim	0,0000%
21/03/2022	5	Sim	0,0000%
20/04/2022	6	Sim	0,0000%
20/05/2022	7	Sim	0,0000%
20/06/2022	8	Sim	0,0000%
20/07/2022	9	Sim	0,0000%
22/08/2022	10	Sim	0,0000%
20/09/2022	11	Sim	0,0000%
20/10/2022	12	Sim	0,0000%
21/11/2022	13	Sim	0,0000%
20/12/2022	14	Sim	0,0000%
20/01/2023	15	Sim	0,0000%
20/02/2023	16	Sim	0,0000%
20/03/2023	17	Sim	0,0000%
20/04/2023	18	Sim	0,0000%
22/05/2023	19	Sim	0,0000%
20/06/2023	20	Sim	0,0000%
20/07/2023	21	Sim	0,0000%
21/08/2023	22	Sim	0,0000%
20/09/2023	23	Sim	0,0000%
20/10/2023	24	Sim	0,0000%
20/11/2023	25	Sim	0,0000%
20/12/2023	26	Sim	0,0000%
22/01/2024	27	Sim	0,0000%
20/02/2024	28	Sim	0,0000%
20/03/2024	29	Sim	0,0000%
22/04/2024	30	Sim	0,0000%
20/05/2024	31	Sim	0,0000%
20/06/2024	32	Sim	0,0000%
22/07/2024	33	Sim	0,0000%

13ª e 14ª Séries			
Data de Aniversário	Mês	Juros	Amortização (%)
20/05/2022	1	Sim	0,0000%
20/06/2022	2	Sim	0,0000%
20/07/2022	3	Sim	0,0000%
22/08/2022	4	Sim	0,0000%
20/09/2022	5	Sim	0,0000%
20/10/2022	6	Sim	0,0000%
21/11/2022	7	Sim	0,0000%
20/12/2022	8	Sim	0,0000%
20/01/2023	9	Sim	0,0000%
20/02/2023	10	Sim	0,0000%
20/03/2023	11	Sim	0,0000%
20/04/2023	12	Sim	0,0000%
22/05/2023	13	Sim	0,0000%
20/06/2023	14	Sim	0,0000%
20/07/2023	15	Sim	0,0000%
21/08/2023	16	Sim	0,0000%
20/09/2023	17	Sim	0,0000%
20/10/2023	18	Sim	0,0000%
20/11/2023	19	Sim	0,0000%
20/12/2023	20	Sim	0,0000%
22/01/2024	21	Sim	0,0000%
20/02/2024	22	Sim	0,0000%
20/03/2024	23	Sim	0,0000%
22/04/2024	24	Sim	0,0000%
20/05/2024	25	Sim	0,0000%
20/06/2024	26	Sim	0,0000%
22/07/2024	27	Sim	0,0000%
20/08/2024	28	Sim	0,0000%
20/09/2024	29	Sim	0,0000%
21/10/2024	30	Sim	0,0000%
20/11/2024	31	Sim	0,0000%
20/12/2024	32	Sim	0,0000%
20/01/2025	33	Sim	0,0000%

11ª e 12ª Séries			
20/08/2024	34	Sim	0,0000%
20/09/2024	35	Sim	0,0000%
21/10/2024	36	Sim	0,0000%
20/11/2024	37	Sim	0,0000%
20/12/2024	38	Sim	0,0000%
20/01/2025	39	Sim	0,0000%
20/02/2025	40	Sim	0,0000%
20/03/2025	41	Sim	0,0000%
21/04/2025	42	Sim	0,0000%
20/05/2025	43	Sim	0,0000%
20/06/2025	44	Sim	0,0000%
21/07/2025	45	Sim	0,0000%
20/08/2025	46	Sim	0,0000%
22/09/2025	47	Sim	0,0000%
20/10/2025	48	Sim	100,0000%

13ª e 14ª Séries			
20/02/2025	34	Sim	0,0000%
20/03/2025	35	Sim	0,0000%
21/04/2025	36	Sim	0,0000%
20/05/2025	37	Sim	0,0000%
20/06/2025	38	Sim	0,0000%
21/07/2025	39	Sim	0,0000%
20/08/2025	40	Sim	0,0000%
22/09/2025	41	Sim	0,0000%
20/10/2025	42	Sim	100,0000%

15ª e 16ª Séries			
Data de Aniversário	Mês	Juros	Amortização (%)
21/11/2022	1	Sim	0,0000%
20/12/2022	2	Sim	0,0000%
20/01/2023	3	Sim	0,0000%
20/02/2023	4	Sim	0,0000%
20/03/2023	5	Sim	0,0000%
20/04/2023	6	Sim	0,0000%
22/05/2023	7	Sim	0,0000%
20/06/2023	8	Sim	0,0000%
20/07/2023	9	Sim	0,0000%
21/08/2023	10	Sim	0,0000%
20/09/2023	11	Sim	0,0000%
20/10/2023	12	Sim	0,0000%
20/11/2023	13	Sim	0,0000%
20/12/2023	14	Sim	0,0000%
22/01/2024	15	Sim	0,0000%
20/02/2024	16	Sim	0,0000%
20/03/2024	17	Sim	0,0000%
22/04/2024	18	Sim	0,0000%
20/05/2024	19	Sim	0,0000%

17ª e 18ª Séries			
Data de Aniversário	Mês	Juros	Amortização (%)
22/05/2023	1	Sim	0,0000%
20/06/2023	2	Sim	0,0000%
20/07/2023	3	Sim	0,0000%
21/08/2023	4	Sim	0,0000%
20/09/2023	5	Sim	0,0000%
20/10/2023	6	Sim	0,0000%
20/11/2023	7	Sim	0,0000%
20/12/2023	8	Sim	0,0000%
22/01/2024	9	Sim	0,0000%
20/02/2024	10	Sim	0,0000%
20/03/2024	11	Sim	0,0000%
22/04/2024	12	Sim	0,0000%
20/05/2024	13	Sim	0,0000%
20/06/2024	14	Sim	0,0000%
22/07/2024	15	Sim	0,0000%
20/08/2024	16	Sim	0,0000%
20/09/2024	17	Sim	0,0000%
21/10/2024	18	Sim	0,0000%
20/11/2024	19	Sim	0,0000%

15ª e 16ª Séries			
20/06/2024	20	Sim	0,0000%
22/07/2024	21	Sim	0,0000%
20/08/2024	22	Sim	0,0000%
20/09/2024	23	Sim	0,0000%
21/10/2024	24	Sim	0,0000%
20/11/2024	25	Sim	0,0000%
20/12/2024	26	Sim	0,0000%
20/01/2025	27	Sim	0,0000%
20/02/2025	28	Sim	0,0000%
20/03/2025	29	Sim	0,0000%
21/04/2025	30	Sim	0,0000%
20/05/2025	31	Sim	0,0000%
20/06/2025	32	Sim	0,0000%
21/07/2025	33	Sim	0,0000%
20/08/2025	34	Sim	0,0000%
22/09/2025	35	Sim	0,0000%
20/10/2025	36	Sim	100,0000%

17ª e 18ª Séries			
20/12/2024	20	Sim	0,0000%
20/01/2025	21	Sim	0,0000%
20/02/2025	22	Sim	0,0000%
20/03/2025	23	Sim	0,0000%
21/04/2025	24	Sim	0,0000%
20/05/2025	25	Sim	0,0000%
20/06/2025	26	Sim	0,0000%
21/07/2025	27	Sim	0,0000%
20/08/2025	28	Sim	0,0000%
22/09/2025	29	Sim	0,0000%
20/10/2025	30	Sim	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de 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., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO V

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filiar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002 inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 15.227.994.0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF/ME nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 11ª, 12ª, 13ª, 14ª,

Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95

Quantidade: 27.030 (vinte sete mil e trinta) CRI

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filiar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002 inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 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 **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA**, à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VII

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 1ª Série
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fiança Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	17 de maio 2021
Data de vencimento:	22 de setembro de 2036
Taxa de Juros:	IPCA + 10,0000% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 2ª/4ª/6ª/8ª Série
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança
Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 3ª/5ª/7ª/9ª Série

Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança
Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 8ª Série
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança

Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

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

ANEXO VIII

MODELO DE DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 2.6., da "Cédula de Crédito Bancário nº 10750001-9" e da cláusula 4.11., do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio desta **CÉDULA** foram utilizados, até a presente data, para as obras do Empreendimento, da forma abaixo discriminada:

Período da Utilização dos Recursos	SPE / Imóvel Destinação	Valor Total Utilizado no Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado Acumulado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
[-]	[-]	R\$ [-]	[-]%	[-]	[-]

Macapá/AP, [DATA].

ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.

ANEXO IX

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS

Período da Utilização dos Recursos em meses	SPE / Imóvel Destinação	Valor Total Utilizado no Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado Acumulado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
1	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	275.280	1,2%	275.280	1,2%
2	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	268.644	1,2%	543.924	2,5%
3	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	424.823	1,9%	968.747	4,4%
4	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	484.423	2,2%	1.453.170	6,6%
5	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	455.828	2,1%	1.908.998	8,6%
6	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	701.262	3,2%	2.610.260	11,8%
7	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	702.775	3,2%	3.313.035	14,9%
8	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	738.962	3,3%	4.051.996	18,3%
9	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	754.680	3,4%	4.806.676	21,7%
10	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	811.649	3,7%	5.618.324	25,3%
11	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	814.792	3,7%	6.433.117	29,0%
12	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	782.203	3,5%	7.215.320	32,5%
13	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	782.203	3,5%	7.997.523	36,1%
14	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	805.885	3,6%	8.803.409	39,7%
15	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	828.868	3,7%	9.632.277	43,4%
16	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	861.830	3,9%	10.494.107	47,3%
17	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	892.404	4,0%	11.386.511	51,3%
18	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	965.324	4,4%	12.351.835	55,7%
19	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	963.973	4,3%	13.315.809	60,0%
20	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	927.380	4,2%	14.243.188	64,2%
21	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	990.484	4,5%	15.233.673	68,7%
22	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	956.249	4,3%	16.189.922	73,0%
23	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	936.433	4,2%	17.126.355	77,2%
24	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	950.917	4,3%	18.077.272	81,5%
25	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	925.675	4,2%	19.002.947	85,7%
26	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	927.771	4,2%	19.930.717	89,9%
27	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	904.904	4,1%	20.835.621	93,9%
28	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	672.720	3,0%	21.508.341	97,0%
29	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	449.664	2,0%	21.958.005	99,0%
30	ALMIRANTE SPE - 4 LTDA.	221.811	1,0%	22.179.816	100,0%