

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 35.082.277/0001-95

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

I – PARTES

- na qualidade de emissora e securitizadora,

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

- e, na qualidade de agente fiduciário,

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

RESOLVEM as Partes, em consideração às premissas acima, celebrar o presente Termo de Securitização, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES, DO PRAZO E DA AUTORIZAÇÃO

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

" <u>Acionistas</u> ":	Significa os acionistas da Gran Viver, quando mencionados em conjunto. De modo que são considerados acionistas: a Emitente e a Land I.
" <u>Ações</u> ":	A totalidade das ações ordinárias nominativas do capital social da Gran Viver, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, as quais são de

	titularidade dos Acionistas.
" <u>AGE Emitente</u> ":	Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Emitente, realizada em 13 de outubro de 2021, para aprovar a emissão das Debêntures, bem como a outorga das Garantias.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	A alienação fiduciária sobre as Ações de titularidade dos Acionistas, constituída em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ":	São os valores eventualmente pagos, a exclusivo critério da Emitente, à Emissora.
" <u>Amortização Ordinária</u> ":	A amortização do saldo devedor dos CRI, a ser paga mensalmente, nas datas previstas no Anexo II deste Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, Conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <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> ":	Os recursos existentes na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nas seguintes aplicações financeiras: (i) instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos,

	títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (ii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> ":	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma deste Termo de Securitização.
" <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> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O Itaú Unibanco S.A., instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.9., abaixo instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados neste Termo de Securitização.
" <u>Boletim de Subscrição dos CRI</u> ":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
" <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> ":	A República Federativa do Brasil.
" <u>CCI</u> ":	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para

	representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
" <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> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	A subscrição e integralização das Debêntures, e a consequente liberação do Valor do Principal à Emitente, ocorrerá após o integral e cumulativo cumprimento das seguintes condições: (i) celebração válida e eficaz de todos os Documentos da Operação; (ii) evidência da perfeita formalização (pelos competentes representantes), bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial competente, de todos os atos e aprovações societárias de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, ao exclusivo critério da Securitizadora, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, emissão das Debêntures e a constituição das Garantias; (iii) comprovação da publicação e do registro da AGE Emitente na JUCESP; (iv) publicação da ata da AGE Emitente nos jornais, na forma da Lei das Sociedade por Ações; (v) registro da Escritura na JUCESP;

	(vi) evidência da inscrição das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures da Emitente; (vii) evidência da inscrição da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Gran Viver; (viii) aprovação, pelos Acionistas, na AGE Emitente, do aumento do capital social da Gran Viver; (ix) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP, sendo também condição para integralização das Debêntures; (x) conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica realizada nos Imóveis, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, bem como da Emitente e da Gran Viver; (xi) constatação, ao exclusivo critério da Securitizadora, de que os Imóveis, os Empreendimentos Imobiliários, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão livres de qualquer forma de ônus ou gravames; (xii) conclusão satisfatória e recebimento da via assinada, ao exclusivo critério da Securitizadora, da opinião legal da Operação, elaborada pelos assessores legais contratados; (xiii) protocolo deste Termo de Securitização na B3; (xiv) emissão, subscrição e integralização dos CRI; (xv) não constatação, pela Securitizadora, ao seu exclusivo critério, da ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado; (xvi) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição dos CRI; (xvii) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal e/ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; e (xviii) não constatação, pela Securitizadora, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Emitente, à Gran Viver, às Garantias, aos Empreendimentos Imobiliários e/ou quaisquer antecessores que, de alguma forma, ao exclusivo critério da Securitizadora, impliquem risco para a Operação.
--	---

	As Partes têm ciência de que os itens "iii", "iv", "v" e "vi", são exigências indispensáveis, na forma da Lei das Sociedades por Ações, à emissão das Debêntures, não podendo ser afastadas, ainda que a critério e interesse da Securitizadora.
" <u>Conta Autorizada</u> ":	A conta corrente nº 48.547-3, agência 0001, do Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (329), de titularidade da Emitente.
" <u>Conta da Beneficiária</u> ":	A conta corrente nº 36.696-2, agência 0001, do Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (329), de titularidade da Gran Viver.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente nº 95.984-4, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.</i> ", celebrado nesta data.
" <u>Coordenador Líder</u> ":	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13.
" <u>Correção Monetária</u> ":	O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, com base na variação IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas as eventuais variações negativas.

<u>"CPF/ME":</u>	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Fundos; (iii) Garantias; e (iv) eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	São os valores devidos pela Emitente decorrentes da emissão de Debêntures e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Emitente de pagar a totalidade do Valor do Principal, acrescido da Correção Monetária, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura.
<u>"CRI em Circulação":</u>	Consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de 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" ou "Certificados de Recebíveis Imobiliários":</u>	Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.
<u>"CRI Seniores":</u>	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos na forma da Lei nº 9.514/97 e distribuídos pelo Coordenador Líder, mediante a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os quais terão lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.
<u>"CRI Subordinados":</u>	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos na forma da Lei nº 9.514/97 e distribuídos pelo Coordenador Líder,

	nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os quais terão lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.
"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores.
"Data de Aniversário":	O dia 20 (vinte) de cada mês.
"Data de Emissão":	13 de outubro de 2021.
"Data de Pagamento da Remuneração":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento":	20 de outubro de 2032.
"Debêntures":	A totalidade das Debêntures emitidas pela Emitente, por meio da Escritura.
"Decreto nº 6.306/2007":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Decreto nº 8.426/2015":	Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
"Despesas do Patrimônio Separado":	(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 a gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, administração do Patrimônio Separado, e demais despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo as despesas referentes à transferência de administração dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário, desde que estas despesas não sejam arcadas pela Emitente;

	(iii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, tais como o escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes pela Securitizadora para a boa e correta administração do Patrimônio Separado; (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 imobiliários que compõem o 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 existência dos Créditos Imobiliários, que compõem 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 dos Titulares dos CRI, 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 Securitizadora relacionada aos CRI e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; (ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias dos Titulares dos CRI, 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 Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário 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 Securitizadora; (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora 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 Securitizadora, 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 honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.
--	---

<u>"Despesas Extraordinárias":</u>	São as despesas indicadas como extraordinárias no Anexo III - C deste Termo de Securitização, que são necessárias para a realização da Operação.
<u>"Despesas Iniciais":</u>	São as despesas indicadas como iniciais no Anexo III - A deste Termo de Securitização, que são necessárias para a realização da Operação.
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	As despesas indicadas como recorrentes no Anexo III - B deste Termo de Securitização, que são necessárias para a realização da Operação.
<u>"Despesas":</u>	As Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes, bem como todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação.
<u>"Destinação de Recursos":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula IV, deste Termo de Securitização.
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Distribuições":</u>	São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente pelos Acionistas, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Significam, quando em conjunto: (i) a Escritura; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (vii) eventuais aditamentos aos documentos acima.
<u>"Emissão":</u>	A presente emissão dos CRI das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos das

	Debêntures.
"Emissora" ou "Securitizadora":	É a BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
"Emitente":	É a BLOKO GV S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 01, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.156.803/0001-42.
"Empreendimentos Imobiliários":	São os empreendimentos imobiliários, listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, desenvolvidos pela Gran Viver e/ou suas investidas, na modalidade de incorporação imobiliária e/ou de loteamento, nos termos da Lei nº 4.591/64 e/ou Lei nº 6.766/79, conforme o caso.
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", emitida nesta data pela Securitizadora.
"Escritura" ou "Escritura de Emissão":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Bloko GV S.A.</i> " celebrado nesta data.
"Escrutador":	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula XIII, deste Termo de Securitização.
"Fundos":	O Fundo de Liquidez e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.

<u>"Fundo de Liquidez":</u>	Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um fundo de liquidez, a ser mantido na Conta Centralizadora, que será composto e recomposto, conforme o caso, com os recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme Ordem de Pagamentos, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização, no valor equivalente às 07 (sete) primeiras parcelas da Remuneração dos CRI efetivamente integralizados (<u>"Valor do Fundo de Liquidez"</u>).
<u>"Fundo de Reserva":</u>	Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, que será composto e recomposto, conforme o caso, com os recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme a Ordem de Pagamentos, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização no valor equivalente a 01 (uma) parcela de Remuneração e Amortização Ordinária dos CRI efetivamente integralizados (<u>"Valor do Fundo de Reserva"</u>).
<u>"Garantias":</u>	A (i) Alienação Fiduciária de Ações e a (ii) os Fundos.
<u>"Gran Viver":</u>	É a GRAN VIVER URBANISMO S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, nº 330, 18º andar, CEP 30.130-917, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.464.823/0001-30.
<u>"Imóveis":</u>	São os imóveis listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários.
<u>"Instituição Custodiante":</u>	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.
<u>"Instrução CVM nº 400/03":</u>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003,

	conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004., conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 30/21.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores que sejam titulares dos CRI.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRPJ</u> ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> ":	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Land I</u> "	É a LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, 2º andar, CEP 01.427-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.228.476/0001-78.

" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 4.591/64</u> ":	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
" <u>Lei nº 4.728/65</u> ":	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.015/73</u> ":	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.766/79</u> ":	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
" <u>Lei nº 7.689/88</u> ":	Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.532/97</u> ":	Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 13.169/15</u> ":	Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015, conforme alterada.

"MDA":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Obrigações Garantidas":	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações decorrentes das Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória; (ii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; (iii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (iv) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
"Oferta":	A oferta pública com esforços restritos de colocação, aos Investidores Profissionais de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e demais condições previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
"Ofício Circular CVM/SRE nº 1/2020"	É o Ofício Circular nº 1/2020 da CVM/SRE, de 05 de março de 2020.
"Operação":	A operação financeira estruturada, que envolve a emissão das Debêntures e a sua respectiva vinculação aos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

<u>"Ordem de Pagamentos":</u>	Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora serão utilizados para satisfazer as obrigações e destinações abaixo discriminadas, na seguinte ordem de prioridade, 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, incorridas e não pagas diretamente pela Emitente; (ii) pagamento das Despesas, conforme listadas no Anexo III – A, Anexo III – B e Anexo III - C deste Termo de Securitização; (iii) pagamento de eventuais encargos moratórios, conforme definidos na Escritura, se aplicáveis; (iv) composição do Fundo de Liquidez; e (v) composição e recomposição do Fundo de Reserva; (vi) pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente vincenda, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II; (vii) resgate antecipado dos CRI Seniores em razão da antecipação de Créditos Imobiliários; (viii) pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente vincenda, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II; (ix) resgate antecipado dos CRI Subordinados em razão da antecipação de Créditos Imobiliários; (x) Amortização Ordinária dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; e (xi) devolução de eventuais excedentes à Emitente, mediante depósito na Conta Autorizada.

<u>"Partes" ou "Parte":</u>	A Emissora e o Agente Fiduciário quando mencionados em conjunto e cada qual, individualmente e indistintamente, respectivamente.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme este Termo de Securitização, composto pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Fundos, (iii) Garantias, e (iv) eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, às Despesas do Patrimônio Separado.
<u>"PIS":</u>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como os eventuais encargos moratórios aplicáveis.
<u>"Relatório de Auditoria":</u>	O relatório de Due Diligence realizado pelo assessor legal, cujo objetivo é identificar e avaliar aspectos jurídicos e os potenciais contingências relativas aos targets analisados, com base nos documentos, informações e certidões encaminhadas pela Emitente.
<u>"Relatório de Obras":</u>	O relatório de obras expedido por empresa especializada de engenharia, contratada às expensas da Emitente, para

	fins de avaliação das obras dos Empreendimentos Imobiliários e comprovação da Destinação de Recursos decorrentes da presente Operação nos termos da Cláusula IV, abaixo.
<u>“Remuneração”:</u>	Taxa efetiva de juros de: (i) 11,00% (onze por cento) ao ano, para os CRI Seniores; e (ii) 15,20% (quinze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, para os CRI Subordinados, ambos capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da data da primeira integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário, acrescido da Correção Monetária.
<u>“Resgate Antecipado”:</u>	O resgate antecipado total ou parcial dos CRI em Circulação, caso seja constatado, na Escritura, um evento de Vencimento Antecipado.
<u>“Resolução CVM nº 17/21”:</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 30/21”</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Resolução CMN nº 2.689”</u>	A Resolução da CVM nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
<u>“Resolução CMN nº 4.373”:</u>	A Resolução da CVM nº 4.373, de 29 de setembro de 2014
<u>“Reunião de Sócios da Land I”:</u>	Significa a Reunião de Sócios da Land I, realizada em 13 de outubro de 2021, para aprovar a emissão das Debêntures, bem como a outorga das Garantias.
<u>“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	Significa o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver.
<u>“Séries”:</u>	As 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<u>“Tabela Vigente”:</u>	A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado,

	no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata temporis</i> se necessário, a que a Emissora faz jus.
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente instrumento.
<u>“Valor do Principal”:</u>	É o valor que a Emitente recebeu da Securitizadora a título de integralização da totalidade das Debêntures, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Beneficiária (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), equivale a R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), deduzidos os valores das Despesas da Operação, bem como eventuais outros descontos previstos na Escritura.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com este Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>“Vencimento Antecipado”:</u>	O vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, declarado pela Emissora, nos termos da Escritura.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 10 de fevereiro de 2021 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 214.827/21-5 em 12 de maio de 2021, na qual se aprovou a emissão de série de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

1.4. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante no Anexo VI do presente Termo de Securitização.

1.5. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, são apresentadas, nos Anexos IV, V, VI e VII ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de suas 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão, incluindo todos os direitos, garantias e acessórios deles decorrentes e dos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, cujas características são descritas na Cláusula III abaixo, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, do presente Termo de Securitização em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do boletim de subscrição das Debêntures.

3.3. 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.

Custódia

3.4. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pela Instituição Custodiante, a qual igualmente verificará os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.5. A Securitizadora adquiriu os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio da subscrição e posterior integralização das Debêntures emitidas.

3.5.1. Nos termos e condições da Escritura, a Emitente autorizou a Emissora a reter das Debêntures os recursos necessários para pagamento das Despesas da Operação, bem como para fins de constituição dos Fundos.

3.6. Efetuado o pagamento do Valor do Principal, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, após o cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da Escritura.

3.7.1. Os Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência à Data de Vencimento dos CRI, nos termos da Escritura.

Responsabilidade da Emitente

3.8. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Emitente responderá por seu pagamento integral, observados os termos e condições previstos na Escritura.

CLÁUSULA IV – DAS 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	CRI Subordinados
1. Emissão: 1 ^a ;	1. Emissão: 1 ^a ;
2. Série: 19 ^a ;	2. Série: 20 ^a ;
3. Quantidade de CRI: 78.000 (setenta e oito mil);	3. Quantidade de CRI: 52.000 (cinquenta e dois mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de 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: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização;	6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização;
7. Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II do Termo de Securitização;	7. Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II do Termo de Securitização;
8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores;	9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 15,20% (quinze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados;

CRI Seniores
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim; 12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula IV do Termo de Securitização; 13. Data de Emissão: 13 de outubro de 2021; 14. Local de Emissão: São Paulo/SP; 15. Data de Vencimento: 20 de outubro de 2032; 16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e 17. Amortização Programada: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Subordinados
10. Periodicidade de Pagamento Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim; 12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto na Cláusula IV do Termo de Securitização; 13. Data de Emissão: 13 de outubro de 2021; 14. Local de Emissão: São Paulo/SP; 15. Data de Vencimento: 20 de outubro de 2032; 16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e 17. Amortização Programada: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09.

4.2.1. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9 da Instrução CVM nº 414/04, e será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, aos investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, 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 nº 30/21 que deverão possuir investimentos financeiros no valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta serão ofertados à, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade dos CRI.

4.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos Investidores Profissionais, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, 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 nº 30/21; e
- (iii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM nº 414/04.

4.4. Os CRI serão depositados:

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

4.5. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM nº 476/09. A referida comunicação deverá ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores.

4.5.1. A Oferta será realizada pelo Coordenado Líder, conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.6. O prazo de colocação da respectiva Oferta será de até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenado Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, para subscrição ou aquisição dos valores do objeto da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM nº 476/09.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 05 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da instrução CVM nº 476/09 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.6.2. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados

4.7. 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.

4.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução nº CVM 400/03 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.8. A Oferta será registrada na Anbima, nos termos do artigo 12 do Código Anbima, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da Anbima.

Destinação de Recursos pela Emissora

4.9. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

Escrituração

4.10. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

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

Banco Liquidante

4.12. 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.

Destinação de Recursos pela Emitente

4.13. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para integralização das Ações de emissão da Gran Viver ora subscritas pela Emitente, para posterior utilização destes recursos pela Gran Viver, na realização das obras de construção civil e demais custos e despesas necessários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula Terceira da Escritura, respeitada a destinação dos recursos prevista no Anexo XI deste Termo de Securitização.

4.14. A Emitente deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, ao menos semestralmente, a partir da data de emissão, até a Data de Vencimento, ou até a comprovação total da Destinação dos Recursos, o que ocorrer primeiro, por meio de **(i)** declaração no formato constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, juntamente com o 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 ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo 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.

4.14.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.14., acima, a Emitente se obriga, neste ato, a apresentar ao final da Operação o Relatório de Obras dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos e condições descritos na Escritura, que será elaborado por empresa especializada de engenharia, contratada às custas da Emitente.

4.15. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, do Relatório de Obras, conforme o caso, e dos demais documentos previstos nesta Cláusula IV, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.13. acima e/ou do Anexo XI. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.15.1. 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 e/ou no Anexo XI.

4.15.1.1. O descumprimento das obrigações da Emitente, inclusive acerca da Destinação de Recursos previstas para as Debêntures e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura.

4.15.1.2. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado das Debêntures, será obrigação da Emitente a comprovação da utilização dos recursos na forma descrita na Escritura e neste Termo de Securitização, respeitada a estimativa de destinação dos recursos prevista no Anexo XI ao presente instrumento, bem como, será obrigação do Agente Fiduciário acompanhar a Destinação de Recursos estabelecida na Escritura e/ou no Anexo XI. Assim sendo, a verificação definida nesta Cláusula 4.15. perdurará até a Data de Vencimento ou até que a Destinação de

Recursos seja integralmente comprovada, mediante apresentação do Relatório de Obras e nos termos previstos nesta Cláusula IV.

4.15.1.3. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula IV, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. De modo que o valor da indenização prevista nesta Cláusula 4.15.1.3. está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão das Debêntures, acrescido **(i)** da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos encargos moratórios, conforme previstos na Escritura, caso aplicável.

4.15.2. As Partes neste ato reconhecem que a Emitente só poderá destinar os recursos oriundos dos Documentos da Operação conforme disposições descritas nesta Cláusula IV e no Anexo XI deste Termo de Securitização, sendo certo que, qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Imobiliários dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser procedida de aditamento à Escritura, que deverá, conforme venha a ser alterada, ser levada a arquivamento na JUCESP, na forma da legislação aplicável, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

CLÁUSULA V – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição, na forma do artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados por meio do Valor do Principal, o qual será realizado na forma e prazos indicados no Boletim de Subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

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

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

Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração

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

6.1.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado será atualizado monetariamente pela Correção Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Integralização, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou Saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{Nik}{Nik_{-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \text{ Onde:}$$

Nik = Número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento da Remuneração.

Nik₋₁ = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao Nik.

Dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

Dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo "dct" um número inteiro;

Observações:

(i) o termo "Número-Índice" refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.

6.1.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros decorrentes da aplicação da taxa de juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a fórmula a seguir.

6.1.3. Cálculo da Remuneração: O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como da Remuneração, será realizado da seguinte forma:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

FJ = Fator da Remuneração calculado da seguinte forma:

$$FJ = (1 + taxa)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

taxa = 11,00% (onze por cento), para os CRI Seniores, e 15,20% (quinze inteiros e vinte centésimos por cento), para os CRI Subordinados, ambos informados com 02 (duas) casas decimais.

dup = conforme acima.

Observações:

(i) exclusivamente para o primeiro pagamento da Remuneração deverá ser capitalizado a Atualização Monetária e a Remuneração um prêmio de equivalente a 02 (dois) no "dup". O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Atualização Monetária e da Remuneração, acima descritas.

(ii) o valor da Atualização Monetária e da Remuneração será incorporado ao Valor Nominal Unitário para efeito de apuração do Valor Nominal Unitário Atualizado. Para os fins deste Termo, fica estabelecido que o Valor Nominal Unitário não amortizado conforme a tabela no Anexo II deste Termo de Securitização, será acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas.

Remuneração

6.2. A Remuneração será devida a partir da Data da Integralização. O pagamento da Remuneração será 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.

6.3. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a respectiva Data da 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.

6.4. O pagamento da Remuneração será realizado: **(i)** nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado.

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

Amortização

6.6. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada conforme datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

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

$$AM_i = VNa \times TA_i \text{ em que:}$$

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = taxa de amortização, expressa em percentual, com 08 (oito) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.6.2. 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 em razão de dolo ou culpa, 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.

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

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

6.8. Na Data de Vencimento, 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.

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

6.10. 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.

6.10.1. Na hipótese prevista 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 – DAS AMORTIZAÇÕES E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 A Emitente deverá, conforme datas e valores constantes no Anexo II do presente Termo de Securitização, realizar a Amortização Ordinária. Caso, nas datas constantes no Anexo II, tais recursos sejam insuficientes para realizar a amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, a

Emitente deverá complementar, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados do envio de notificação da Securitizadora. Neste sentido, os valores serão depositados para a Conta Centralizadora mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), ou por outra forma permitida e não vedada pelas normas vigentes, até que o valor seja suficiente para o pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.2 Caso a Emitente opte por realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, as regras estabelecidas nesta Cláusula 7.2. e seguintes devem ser observadas para esse fim.

7.2.1 A Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer, em qualquer data.

7.2.2 A Emitente deve notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a respeito de sua intenção em realizar a Amortização Extraordinária Facultativa com prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos de antecedência em relação ao Dia Útil no qual pretenda realizar a referida Amortização Extraordinária Facultativa.

7.2.3 A notificação mencionada na Cláusula 7.2.2., acima, deve informar o valor da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme calculado pela Emitente, bem como a data na qual pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa.

7.2.3.1 A Securitizadora deverá verificar o cálculo do valor da Amortização Extraordinária Facultativa realizado pela Emitente. Caso entenda que o cálculo deve sofrer ajuste, a Securitizadora comunicará a Emitente a respeito do valor correto em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.2.2., acima e, nessa hipótese, prevalecerá o valor ajustado pela Securitizadora. Caso a Securitizadora não realize a comunicação aqui prevista, prevalecerá o valor calculado pela Emitente.

7.2.4 Uma vez notificada a intenção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emitente passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento, salvo se a Securitizadora a comunique do contrário, por escrito e antes do pagamento.

7.2.5 Os recursos da Amortização Extraordinária Facultativa devem ser disponibilizados pela Emitente, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.2.6 Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emitente na forma prevista na Escritura.

7.2.7 Após a realização da Amortização Extraordinária Facultativa pela Emitente, a Securitizadora deverá promover a amortização (ou resgate) do Valor Nominal Unitário Atualizado de todos os CRI, proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.3 Não obstante o quanto exposto nesta Cláusula VII, à exclusivo critério da Emissora, caso seja constatado um evento de Vencimento Antecipado de dano irreparável ou de difícil reparação, poderá a Emissora decretar o vencimento antecipado dos CRI, sem a necessidade de convocação de Assembleia geral dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E DA ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, são constituídas as Garantias na forma abaixo.

Alienação Fiduciária de Ações

8.2. Sem prejuízo das demais Garantias aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os Acionistas alienarão fiduciariamente à Securitizadora suas respectivas participações societárias, correspondendo à 100% (cem por cento) das Ações representativas do capital social da Gran Viver, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, e das disposições pertinentes do Código Civil.

8.3. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas Ações da Gran Viver, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e neste instrumento.

8.4. A Alienação Fiduciária de Ações deverá estar perfeitamente constituída em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data. Para esse fim, todos os registros estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverão ter sido concluídos no referido prazo, observadas eventuais prorrogações estipuladas nos Documentos da Operação.

8.4.1. A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser realizada com base em deliberação tomada em sede da **(i)** AGE Emitente, e em **(ii)** Reunião de Sócios da Land I.

8.5. A Emitente passará, a partir da presente data, a depositar as Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Emissora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Pagamentos, respeitado o quanto exposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.1. Quando da efetiva integralização dos CRI, existirá um Acordo de Acionistas da Gran Viver, que garante a distribuição de dividendo fixo em favor da Emitente, no valor mínimo das próximas parcelas de pagamento do CRI.

8.6. Em caso de decretação do vencimento antecipado, definido na Escritura, das Debêntures e o não pagamento pela Emitente do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Ações, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.7. Na presente data, as Ações da Gran Viver, possuem o valor de R\$ 15.260.875,01 (quinze milhões e duzentos e sessenta mil e oitocentos e setenta e cinco reais e um centavo), com base na última versão do Estatuto Social devidamente registrado na junta comercial competente.

Fundo de Liquidez

8.7. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, que será composto por recursos equivalentes às 07 (sete) próximas parcelas da Remuneração, pela Emissora, retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Emitente, conforme Ordem de Pagamentos.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente decorrentes das obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

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

8.7.3. Uma vez integralmente quitadas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Liquidez e eventuais valores remanescentes para a Conta Autorizada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega, pelo Agente Fiduciário, do respectivo termo de quitação do Regime Fiduciário.

8.7.4. Os recursos do Fundo de Liquidez também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

Fundo de Reserva

8.8. As Partes concordam ainda em constituir, em garantia das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto e recomposto mediante retenção de 01 (uma) parcela de Remuneração e Amortização Ordinária dos CRI efetivamente integralizados, conforme a Ordem de Pagamentos.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente decorrentes das obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

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

8.8.3. 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 8.8., acima, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula 8.8.3., tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente.

8.8.4. Uma vez integralmente quitadas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva e eventuais valores remanescentes para a Conta Autorizada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega, pelo Agente Fiduciário, do respectivo termo de quitação do Regime Fiduciário.

8.8.5. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

Ordem de Pagamentos

8.8. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

Disposições Comuns às Garantias

8.9. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar a Alienação Fiduciária de Ações, indiscriminadamente, total ou parcialmente, toda as vezes que forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura e nos demais Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. De modo que a excussão da Alienação Fiduciária de Ações não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de usufruir os recursos oriundos dos Fundos.

8.10. As Garantias referidas nesta Cláusula VIII são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, salvo se o respectivo instrumento de constituição dispuser de forma diferente, mas todas e quaisquer das Garantias somente poderão ser alteradas mediante documento escrito, assinado pelas Partes.

8.11. Correrão por conta da Emitente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, para **(i)** a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; **(ii)** o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; **(iii)** formalização das Garantias; e **(iv)** pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.10.1. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

8.12. 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 Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97.

8.13. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Emitente, na Conta Autorizada, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, na forma da Ordem de Pagamentos.

8.14. Na forma estipulada na Escritura e neste Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às

Obrigações Garantidas, solicitando à Emitente todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser repassados em até 15 (quinze) dias de seu pedido, em prazo razoável para sua obtenção.

CLÁUSULA IX – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

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 ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.

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 dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia da Instituição Custodiante em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 01 (uma) via original deste Termo de Securitização e outra via original ao Agente Fiduciário.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua

regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

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, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI e de forma proporcional, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelos Fundos, 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, ressalvado seu direito de regresso com a Emitente.

9.5.3. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.4. O Patrimônio Separado, especialmente os Fundos, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, no prazo até 05 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.5. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer reestruturações ou renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente.

9.5.6. Será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, uma remuneração adicional no valor de **(i)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e **(ii)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.

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

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DAS DECLARAÇÕES E DAS 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 nº 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

(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 Emitente 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;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, independentemente de qualquer solicitação:

(a) 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

(b) 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.

(iv) 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;

(v) preparar: **(a)** relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, **(b)** quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e **(c)** relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;

(vi) elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SI;

(vii) informar o Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

(viii) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento e/ou reembolso de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) emissão 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;

- (ix)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (x)** 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;
- (xi)** 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;
- (xii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 03 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xiii)** 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;
 - (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal;
- (xiv)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xv)** fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;

- (xvi)** informar e enviar, em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xvii)** calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xviii)** 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.
- (xix)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xx)** submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxi)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 03 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxii)** divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxiii)** observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxiv)** divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (xxv)** fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxvi)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV da Instrução CVM nº 476/09;
- (xxvii)** observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia de Titulares dos CRI; e

(xxviii) 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 Devedora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora perante a Debenturista ou o Agente Fiduciário; (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora.

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 – DAS 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 nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 414/04 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

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) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, 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 nº 17/21, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM nº 17/21, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com os devedores dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

(viii) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, nos termos do Anexo IX-A e Anexo IX-B, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (a) denominação da companhia ofertante; (b) valor da emissão; (c) quantidade de valores mobiliários emitidos; (d) espécie e garantias envolvidas; (e) prazo de vencimento e taxa de juros; (f) inadimplemento financeiro no período; e (g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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 nº 17/21, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

(i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM nº 17/21;

- (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 nº 17/21, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (iii)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 03 (três) anos;
- (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 nº 17/21, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix)** convocar Assembleia dos Titulares dos CRI nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, 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 de Securitização, 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 05 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da liquidação dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emitente, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por qualquer motivo, a primeira parcela será devida a título de *"abort fee"*.

Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Emitente, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação de recursos das debêntures, nos termos da Cláusula 4.12., seja efetivada em sua totalidade. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação de referida destinação dos recursos.

11.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas 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. A Remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.9. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) Dias Úteis, será suportada pelos Investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

11.10. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização a partir da Data de Emissão dos CRI e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras dos Empreendimentos Imobiliários, que foram financiados com recursos da integralização dos CRI; e
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

11.11. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) Dias Úteis, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou

decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(ii)** excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.13. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

11.15.1. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(i)** comentários aos documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a Operação não venha se efetivar; **(ii)** execução das Garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

11.14. 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 nº 17/21.

11.15. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

11.16. 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.

11.17. 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;
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.18. 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.

11.19. O Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para avaliar se o valor das Garantias é suficiente para cobrir as Obrigações Garantidas, solicitando à Securitizadora todos os documentos necessários para tanto.

CLÁUSULA XII – DA 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 aqui previstas.

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

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 03 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis em primeira convocação e com antecedência mínima de 08 (oito) Dias Úteis em segunda convocação.

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 não poderá ser dispensada.

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.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, 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 Geral por comunicação escrita ou eletrônica, obrigando-se estes a firmar os documentos necessários para devida formalização da Assembleia Geral no prazo máximo de 03 (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 nº 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 01 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

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 01 (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 Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iii) 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 Geral que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem **(i)** na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(ii)** na alteração da Data de Vencimento, **(iii)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, ou **(iv)** 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.

12.9. 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, da B3 e/ou da ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(vi)** envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e

(vii) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

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

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

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

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 01 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo descritos 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 02 (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 Resgate 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 Úteis, 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 05 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado a partir da hipótese de inadimplemento, independentemente de notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

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

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 observando o prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis, 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 Assembleia Geral em segunda convocação deverá ser realizada no prazo de 08 (oito) Dias Úteis, 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 item “v” da Cláusula 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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 nº 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos da Remuneração e demais previstos neste Termo de Securitização, além das despesas do Anexo III – A, Anexo III – B e Anexo III – C, as Despesas do Patrimônio Separado, conforme discriminadas no quadro de definições.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos a eles incidentes, conforme abaixo indicado.

14.3. Em caso de um evento de Vencimento Antecipado, ou em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Liquidez e/ou no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na Ordem de Pagamentos.

CLÁUSULA XV – DA 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 Securitizadora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

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 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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

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

CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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 nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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, 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, desde 1º de junho de 2021, à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 3º, da Lei nº 7.689/88 e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169/15. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme o artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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, 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).

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.

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), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – DOS FATORES DE RISCO

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

a) Direitos dos credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação."*

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

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

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 do Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

h) Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o

investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

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

j) Risco em função da dispensa de registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Emitente: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Emitente. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Emitente, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Emitente, poderá afetar negativamente no cumprimento de suas obrigações nos termos das Debêntures, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

l) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso, e, ainda, dependerá de inscrição das Debêntures no respectivo Livro de Registro de Debêntures. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes das Debêntures garantidas aqui listadas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

m) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

n) Risco de não integralização das Ações: Os recursos tomados com a operação serão utilizados pela Emissora, por conta e ordem da Emitente, para a integralização do aumento de capital social na Gran Viver e posterior destinação na forma da Destinação dos Recursos. Caso ocorra quaisquer percalços, tais como, mas não se limitando, a travas operacionais bancárias da Emitente ou da Gran Viver, bloqueio de contas bancárias por ordem judicial, cancelamento de contas bancárias, os recursos captados com a Emissão não serão integralizados no capital social da Gran Viver, de forma que o valor das Ações, conforme informado neste Termo de Securitização, será sensivelmente reduzido;

o) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Emitente, aos Imóveis, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários e à Gran Viver. Entretanto, nem todos os documentos necessários relacionados aos targets mencionados foram apresentados e, conseqüentemente, 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.

p) Riscos decorrentes dos passivos apontados na *Due Diligence*: Conforme despreendido no Relatório de Auditoria, foram encontrados passivos expressivos em nome da Gran Viver, incluindo, mas não se limitando à, débitos trabalhistas, cíveis, ambientais e fiscais, de modo que tais valores podem vir a prejudicar o patrimônio da Emitente e da Gran Viver e, ainda, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários acarretando num impacto negativo para a Operação e, conseqüentemente, afetando a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas.

q) Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação. Ademais, é possível que apólices de seguros eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar

negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a remuneração dos CRI.

r) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários.

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

t) Restrição à negociação e baixa liquidez no mercado secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) Dias Úteis contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

u) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das unidades e/ou lotes: A Emitente possui lucro decorrente da atividade da Gran Viver, mediante recebimento dos proventos a que faz jus por sua qualidade de acionista, de forma que o impacto na atividade da Gran Viver impactará diretamente na capacidade de pagamento da Emitente. Deste modo, existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Gran Viver, e conseqüentemente a capacidade de crédito da Emitente, podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Emitente e/ou a Gran Viver atua em razão da desaceleração da economia e conseqüente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- A Emitente e/ou a Gran Viver podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive os Empreendimentos Imobiliários, financeira ou economicamente inviável;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Emitente e/ou a Gran Viver;
- A Emitente e/ou a Gran Viver podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos Empreendimentos Imobiliários nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Emitente e/ou a Gran Viver correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus Empreendimentos Imobiliários e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Emitente e/ou da Gran Viver podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Emitente e/ou a Gran Viver podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; e/ou
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Emitente e/ou da Gran Viver.

v) Risco decorrente de ações judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Emitente e/ou da Gran Viver, na esfera cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Emitente, e consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Em auditoria, foram identificadas ações judiciais com perda provável, destacando-se que algumas são referentes a Empreendimentos Imobiliários que

são objetos da presente emissão. Caso as perdas nessas e em outras ações judiciais venham a concretizar-se, existe a possibilidade de afetarem adversamente o pagamento dos CRI.

w) Risco de liquidez da Emitente: Caso a Emitente não seja capaz de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores em cada Data de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

x) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Emitente em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

y) Riscos Ambientais: Os Empreendimentos Imobiliários podem sujeitar a Gran Viver às obrigações ambientais, de modo que as despesas operacionais para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários, a Gran Viver pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Gran Viver pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a capacidade de crédito da Emitente.

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

aa) Risco relacionado à não instauração de Assembleia Geral: Caso, por qualquer razão, não seja instaurada Assembleia Geral é possível que a Securitizadora tenha que se manter inerte, não adotando nenhuma medida adicional, mesmo diante da ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado.

bb) Risco relacionado à concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Gran Viver. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Gran Viver, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis

são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente a Remuneração.

cc) Risco relacionado ao COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

dd) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Gran Viver e da Emitente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVIII – DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

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

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e 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 dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.9.; 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. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

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

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

19.12. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na MP 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.12.1. Em razão da assinatura digital, e para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

19.12.2. Sem prejuízo do quanto exposto na Cláusula 19.11.1. acima, para fins de existência, validade e eficácia do presente Termo de Securitização, valerá a data de assinatura prevista neste instrumento.

CLÁUSULA XX – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.1.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização será definitivamente resolvido no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. As Partes emvidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo de Securitização.

20.1.2. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

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

(Página de assinaturas a seguir.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado em 13 de outubro de 2021.)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA .

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Características das Debêntures

Emissão:	1ª (primeira).
Valor do Principal:	R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).
Quantidade de Debêntures:	Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, totalizando o Valor do Principal.
Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R\$ 1.000,00 (mil reais).
Série(s):	A Emissão será em uma única série.
Prazo de Vencimento:	132 (cento e trinta e dois) meses, contados da Data de Emissão.
Data de Aniversário:	Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês.
Data de Emissão:	13 de outubro de 2021.
Data de Vencimento:	18 de outubro de 2032.
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário, acrescido da Correção Monetária.
Correção Monetária:	O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da Data de Emissão, com base na variação IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas as eventuais variações negativas.

Encargos Moratórios:	Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Carência:	Conforme o cronograma de pagamentos do Valor do Principal e da Remuneração, previsto no Anexo I da Escritura.
Classe:	Simplex, não conversíveis em ações da Emitente.
Espécie:	As Debêntures são da espécie com garantia real.
Forma:	As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados.
Comprovação de Titularidade:	Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures.

ANEXO II

TABELA VIGENTE E DATAS ESTIMADAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO

Data de Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Amortização (%)
20/11/2021	1	Sim	0,0000%
20/12/2021	2	Sim	0,0000%
20/01/2022	3	Sim	0,0000%
20/02/2022	4	Sim	0,0000%
20/03/2022	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%
20/08/2022	10	Sim	0,0000%
20/09/2022	11	Sim	0,0000%
20/10/2022	12	Sim	0,0000%
20/11/2022	13	Sim	0,4348%
20/12/2022	14	Sim	0,4410%
20/01/2023	15	Sim	0,4474%
20/02/2023	16	Sim	0,4539%
20/03/2023	17	Sim	0,4605%
20/04/2023	18	Sim	0,4673%
20/05/2023	19	Sim	0,4742%
20/06/2023	20	Sim	0,4812%
20/07/2023	21	Sim	0,4884%
20/08/2023	22	Sim	0,4957%
20/09/2023	23	Sim	0,5031%
20/10/2023	24	Sim	0,5107%
20/11/2023	25	Sim	0,5185%
20/12/2023	26	Sim	0,5264%
20/01/2024	27	Sim	0,5345%
20/02/2024	28	Sim	0,5427%
20/03/2024	29	Sim	0,5511%
20/04/2024	30	Sim	0,5597%
20/05/2024	31	Sim	0,5685%
20/06/2024	32	Sim	0,5775%
20/07/2024	33	Sim	0,5866%
20/08/2024	34	Sim	0,5960%

20/09/2024	35	Sim	0,6056%
20/10/2024	36	Sim	0,6153%
20/11/2024	37	Sim	0,6253%
20/12/2024	38	Sim	0,6356%
20/01/2025	39	Sim	0,6460%
20/02/2025	40	Sim	0,6567%
20/03/2025	41	Sim	0,6677%
20/04/2025	42	Sim	0,6789%
20/05/2025	43	Sim	0,6904%
20/06/2025	44	Sim	0,7021%
20/07/2025	45	Sim	0,7142%
20/08/2025	46	Sim	0,7265%
20/09/2025	47	Sim	0,7391%
20/10/2025	48	Sim	0,7521%
20/11/2025	49	Sim	0,7653%
20/12/2025	50	Sim	0,7790%
20/01/2026	51	Sim	0,7929%
20/02/2026	52	Sim	0,8072%
20/03/2026	53	Sim	0,8220%
20/04/2026	54	Sim	0,8371%
20/05/2026	55	Sim	0,8526%
22/06/2026	56	Sim	0,8685%
20/07/2026	57	Sim	0,8849%
20/08/2026	58	Sim	0,9017%
20/09/2026	59	Sim	0,9190%
20/10/2026	60	Sim	0,9368%
20/11/2026	61	Sim	0,9551%
20/12/2026	62	Sim	0,9739%
20/01/2027	63	Sim	0,9934%
20/02/2027	64	Sim	1,0134%
20/03/2027	65	Sim	1,0340%
20/04/2027	66	Sim	1,0552%
20/05/2027	67	Sim	1,0771%
20/06/2027	68	Sim	1,0997%
20/07/2027	69	Sim	1,1231%
20/08/2027	70	Sim	1,1472%
20/09/2027	71	Sim	1,1721%
20/10/2027	72	Sim	1,1979%
20/11/2027	73	Sim	1,2245%

20/12/2027	74	Sim	1,2521%
20/01/2028	75	Sim	1,2806%
20/02/2028	76	Sim	1,3102%
20/03/2028	77	Sim	1,3409%
20/04/2028	78	Sim	1,3727%
20/05/2028	79	Sim	1,4057%
20/06/2028	80	Sim	1,4400%
20/07/2028	81	Sim	1,4757%
20/08/2028	82	Sim	1,5128%
20/09/2028	83	Sim	1,5513%
20/10/2028	84	Sim	1,5916%
20/11/2028	85	Sim	1,6335%
20/12/2028	86	Sim	1,6772%
20/01/2029	87	Sim	1,7229%
20/02/2029	88	Sim	1,7706%
20/03/2029	89	Sim	1,8205%
20/04/2029	90	Sim	1,8728%
20/05/2029	91	Sim	1,9276%
20/06/2029	92	Sim	1,9852%
20/07/2029	93	Sim	2,0456%
20/08/2029	94	Sim	2,1092%
20/09/2029	95	Sim	2,1762%
20/10/2029	96	Sim	2,2469%
20/11/2029	97	Sim	2,3215%
20/12/2029	98	Sim	2,4004%
20/01/2030	99	Sim	2,4841%
20/02/2030	100	Sim	2,5728%
20/03/2030	101	Sim	2,6672%
20/04/2030	102	Sim	2,7677%
20/05/2030	103	Sim	2,8749%
20/06/2030	104	Sim	2,9896%
20/07/2030	105	Sim	3,1125%
20/08/2030	106	Sim	3,2446%
20/09/2030	107	Sim	3,3870%
20/10/2030	108	Sim	3,5408%
20/11/2030	109	Sim	3,7074%
20/12/2030	110	Sim	3,8887%
20/01/2031	111	Sim	4,0865%
20/02/2031	112	Sim	4,3032%

20/03/2031	113	Sim	4,5416%
20/04/2031	114	Sim	4,8053%
20/05/2031	115	Sim	5,0983%
20/06/2031	116	Sim	5,4259%
20/07/2031	117	Sim	5,7945%
20/08/2031	118	Sim	6,2125%
20/09/2031	119	Sim	6,6902%
20/10/2031	120	Sim	7,2416%
20/11/2031	121	Sim	7,8850%
20/12/2031	122	Sim	8,6455%
20/01/2032	123	Sim	9,5583%
20/02/2032	124	Sim	10,6741%
20/03/2032	125	Sim	12,0691%
20/04/2032	126	Sim	13,8629%
20/05/2032	127	Sim	16,2549%
20/06/2032	128	Sim	19,6041%
20/07/2032	129	Sim	24,6282%
20/08/2032	130	Sim	33,0023%
20/09/2032	131	Sim	49,7513%
20/10/2032	132	Sim	100,0000%

ANEXO III – A
DESPESAS INICIAIS

Securitizadora	R\$	6.214.891,84
Coordenador Líder	R\$	17.985,61
Assessor Jurídico	R\$	549.900,55
Agente Fiduciário	R\$	22.136,14
Agente Registrador de CCIs	R\$	4.980,63
Custódia CCI	R\$	4.980,63
Digitador	R\$	11.068,07
Banco Mandatário / Escriturador	R\$	553,40
Auditoria da Carteira	R\$	11.720,58
Implantação da Carteira	R\$	11.720,58
Registro - 2021	R\$	37.700,00
Custodia - 2021	R\$	1.040,00
Registro Anbima	R\$	5.242,90
Registro cartório	R\$	10.000,00
	R\$	6.903.920,93

ANEXO III - B
DESPESAS RECORRENTES

Despesas Anuais

Agente Fiduciário	R\$	22.136,14
Custódia das CCI	R\$	4.980,63
Auditoria Externa	R\$	5.518,09
	R\$	32.634,86

Despesas Mensais

*Digitador	R\$	553,40
Custódia CRI CETIP	R\$	1.040,00
Banco Liquidante	R\$	500,00
Banco Escriturador	R\$	500,00
Gestão Securitizadora	R\$	8.325,56
Engenharia	R\$	-
Contabilidade	R\$	300,00
Servicer	R\$	5.860,29
	R\$	17.079,26

**Variável: Valor depende do número de eventos:*

Ex.

Pagamento Juros	R\$	500,00
Amortizações	R\$	500,00
Integração CCI	R\$	500,00
Distribuição por Investidor	R\$	500,00
Total Eventos/Custos do Ex.	R\$	2.000,00

ANEXO III - C

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

São todas e quaisquer despesas não originalmente previstas, necessárias à manutenção, regularidade e todas e quaisquer alterações na Operação. Abaixo segue uma lista exemplificativa, e não taxativa, de tais despesas:

- 1.** eventuais renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais;
- 2.** gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- 3.** terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- 4.** publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- 5.** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- 6.** os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994.0004-01 ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª 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 pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI"), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"); **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** 01 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VII
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª 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 ("Securitizadora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VIII
DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DOS IMÓVEIS

PROPRIETÁRIO	EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	ENDEREÇO COMPLETO COM CEP
Alta Vila Betim Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 17.766.657/0001-67)	Alta Vila Betim	141.037	Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG	Antiga Fazenda Bom Retiro - Rua Olga Assunção Cardoso, s/nº - bairro Bom Retiro - CEP: 32606-506 - Betim/MG
Igarapé Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 14.197.506/0001-47)	Vista Bella Igarapé	15.038	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG	Antiga Fazenda Agrocere - Avenida Dois, s/nº - bairro Vista Bela - CEP 32900-000 - Igarapé/MG
Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME: 08.856.109/0001-37)	Gran Park Douro	18.283	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG	Antiga Fazenda Tabocas - Rua 29, nº 49 - bairro Gran Park - CEP 33200-000 - Vespasiano/MG
Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME: 08.856.109/0001-37)	Gran Park Toscana	18.283	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG	Antiga Fazenda Tabocas - Rua Florença, nº 16 - bairro Gran Park - CEP 33200-000 - Vespasiano/MG
Cidade Verde Prudente de Morais Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 14.634.571/0001-92)	Cidade Verde Prudente de Morais	19.074	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matozinhos - MG	Antiga Fazenda do Cercado, s/nº - Acesso pelas ruas João Anastácio e João Batista da Cruz - bairro Cidade Verde - CEP 35715-000 - Prudente de Morais/MG
Gran Royale Nova Serrana Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 15.204.391/0001-33)	Gran Park Nova Serrana	58.153	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Serrana - MG	Antiga Faz N. Sra. Auxiliadora - Rodovia do Calçado, 2625 (AMG-370, trecho Perdigoão-Nova Serrana) CEP 35519-000 - Nova Serrana/MG
Gran Viver Urbanismo S/A (CNPJ/ME: 01.464.823/0001-30)	Gran Park Teófilo Otoni	19.785	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni - MG	Antiga Fazenda São Jacinto, s/nº - Acesso pelas ruas São José e Sebastião Alves Vieira - bairro São Jacinto, CEP 39801-490 - Teófilo Otoni/MG
Residencial Park Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 08.856.109/0001-37)	Residencial Gran Park	10.544	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vespasiano - MG	Antiga Fazenda São Jacinto, s/nº - Acesso pelas ruas São José e Sebastião Alves Vieira - bairro São Jacinto, CEP 39801-490 - Teófilo Otoni/MG
Gran Park Esmeraldas Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 13.633.856/0001-46)	Gran Park Esmeraldas	20.587	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni - MG	Antiga Chácara Ipiranga, s/nº - Acesso pelas ruas Helmut Dorr e Petrônio Miglio - bairro Castro Pires, CEP 29801-571 - Teófilo Otoni/MG
Cidade Verde Serra Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ/ME: 16.607.493/0001-62)	Cidade Verde Serra	33.166	Cartório de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Serra - ES	Antigo Sítio Bragatto - Rua da Limeira, s/nº - bairro Planalto Serrano, CEP 29176-120 - Serra/ES

Alta Vila Andradas Empreendimentos Imobiliários SPE S/A (CNPJ/ME: 29.174.005/0001-12)	Cidade Verde Andradas – Etapa 5	21.456	Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Brumadinho - MG	Fazenda Rancho Alegre – Av. Prefeito Antônio Gonçalves, s/nº, bairro Rochela, CEP 37795-000 – Andradas/MG
Alta Villa Esmeraldas Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME: 17.772.175/0001-10)	AV Esmeraldas	1.095 e 7.133	Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Esmeraldas - MG	Fazendas Ingá e Quati, s/nº - Acesso pela extensão da Rua Cristina/Esmeraldas - bairro Tijuco, Distrito de Melo Viana – CEP 35740-000 - Esmeraldas/MG

ANEXO IX – A
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 3ª/5ª/7ª/9ª Série
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança
Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 7ª Série
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	60.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária

	Fundo de Reserva Fiança
Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

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

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

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

ANEXO IX – B
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 15.227.994.0004-01
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF/ME nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número das Séries: 19ª e 20ª
Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95
Quantidade: 130.000 (cento e trinta mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO X
DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Securitização"), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação	SPE / Imóvel Destinação	SPE / Imóvel Destinação				
Total							

São Paulo, [DATA].

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO XI
DESTINAÇÃO ESTIMATIVA DOS RECURSOS

TRANCHE	VALOR (APROX.)	DESTINAÇÃO
Primeira	R\$ 130.000.000,00	Despesas Iniciais, no valor aproximado de R\$ 6.903.920,93 (seis milhões novecentos e três mil novecentos e vinte reais e noventa e três centavos)
		Fundo de Reserva, no valor aproximado de R\$ 1.870.000,00 (um milhão oitocentos e setenta mil reais)
		Fundo de Liquidez, no valor aproximado de R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais)
		Liberação à Emitente no valor aproximado de R\$ 112.126.079,07 (cento e doze milhões cento e vinte seis mil e setenta e nove reais e sete centavos).

Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Valor Total a ser utilizado	Valor Percentual
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis		
Setembro/2021 - Abril/2022	Alta Vila Betim Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ 17.766.657/0001-67)	Alta Villa Betim	141.037	Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG	R\$ 2.309.089,27	1,82%
Setembro/2021 - Março/2023	Igarapé Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ 14.197.506/0001-47)	Vista Bella Igarapé	15.038	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG	R\$ 12.361.433,56	9,72%
Setembro/2021 - Outubro/2022	Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 08.856.109/0001-37)	Gran Park Douro	18.283	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG	R\$ 12.174.787,10	9,58%

Setembro/2021 - Abril/2022	Residencial Park Empreendiment os Imobiliários Ltda. (CNPJ 08.856.109/000 1-37)	Gran Park Toscana	18.283	Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/ MG	R\$ 479.935,64	0,38%
Setembro/2021 - Novembro/2022	Cidade Verde Prudente de Moraes Empreendiment os Imobiliários S/A (CNPJ 14.634.571/000 1-92)	Cidade Verde Prudente de Moraes	19.074	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matozinhos - MG	R\$ 7.998.538,42	6,29%
Setembro/2021 - Dezembro/2022	Gran Royale Nova Serrana Empreendiment os Imobiliários S/A (CNPJ 15.204.391/000 1-33)	Gran Park Nova Serrana	58.153	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Serrana - MG	R\$ 7.564.945,05	5,95%
Setembro/2021 - Abril/2022	Gran Viver Urbanismo S/A - SCP 2 (CNPJ 29.446.266/000 1-44)	Gran Park Teófilo Otoni - GPTO	19.785	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni - MG	R\$ 3.888.872,99	3,06%
Setembro/2021 - Outubro/2022	Gran Viver Urbanismo S/A - SCP 2 (CNPJ 29.446.266/000 1-44)	Residencial Gran Park (GPTO Fechado)	19.785	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni - MG	R\$ 3.140.522,27	2,47%
Setembro/2021 - Abril/2022	Gran Park Esmeraldas Empreendiment os Imobiliários S/A (CNPJ 13.633.856/000 1-46)	Gran Park Esmeraldas - GPEM	20.587	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teófilo Otoni - MG	R\$ 4.945.900,55	3,89%

Setembro/2021 - Dezembro/2022	Cidade Verde Serra Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ 16.607.493/0001-62)	Cidade Verde Serra	33.166	Cartório de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Serra - ES	R\$ 16.395.265,06	12,89%
Dezembro/2024 – Dezembro/2025	Alta Vila Andradás Empreendimentos Imobiliários SPE S/A (CNPJ 29.174.005/0001-12)	Cidade Verde Andradás – Etapa 5	21.496	Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Andradás - MG	R\$ 13.684.224,90	10,76%
Março/2025 – Setembro/2027	Alta Villa Esmeraldas Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ 17.772.175/0001-10)	Alta Villa Esmeraldas	1.095 e 7.133	Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Esmeraldas - MG	R\$ 42.207.750,00	33,19%
Total					R\$ 127.151.264,80	100%