



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA



BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela
CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.

Celebrado em 31 de março de 2023.

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	30
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	31
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	33
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	48
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI.....	48
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E REGASTE ANTECIPADO DOS CRI.....	54
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	55
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	66
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	71
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES	77
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	81
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	83
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....	85
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	87
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	89
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	100
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	100
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	101
CLÁUSULA XXI – ASSINATURA ELETRÔNICA	101
ANEXO I.....	104
ANEXO II	119
ANEXO III	139
ANEXO IV	140
ANEXO V	141
ANEXO VI.....	142
ANEXO VII.....	143
ANEXO VIII-A	149
ANEXO VIII-B.....	150
ANEXO IX	151

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

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

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 26, III, da Lei nº 14.430/22, do artigo 33 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 17,

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, com endereço eletrônico estruturacao@vortx.com.br, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Celebram o presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora e Incorporadora Pride S.A."* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E 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> :	A Pride Capital, detentora de 100% (cem por cento) das Ações.
-----------------------	---

<u>"Ações":</u>	A totalidade das ações do capital social da Emitente detidas pelos Acionistas, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Emitente.
<u>"AGE Emitente":</u>	A Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Emitente, realizada em 31 de março de 2023, para aprovar a emissão das Debêntures, a Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária dos Dividendos e a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande.
<u>"AGE Pride Capital":</u>	A Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Pride Capital, realizada em 31 de março de 2023, para aprovar a outorga da Fiança.
<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, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Alvorada, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Fazenda Rio Grande, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Palazzo Saldanha, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Alienações Fiduciárias de Imóveis":</u>	A Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande e a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, quando mencionados em conjunto.
<u>"Amortização Extraordinária":</u>	A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo.
<u>"Amortização(ões) Programada(s)":</u>	As amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização.
<u>"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/MF 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>	Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora, com acompanhamento da Emitente, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A.

	ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.
<u>"ARS Palazzo":</u>	A Ata de Reunião de Sócios da Palazzo Saldanha, realizada em 31 de março de 2023, para aprovar a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha.
<u>"ARS Pride IV":</u>	A Ata de Reunião de Sócios da Pride IV, realizada em 31 de março de 2023, para aprovar a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande.
<u>"ARS Pride Londrina":</u>	A Ata de Reunião de Sócios da Pride Londrina, realizada em 31 de março de 2023, para aprovar a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada.
<u>"ARS Sociedades Investidas":</u>	As Atas de Reunião de Sócios de cada uma das Sociedades Investidas que aprovaram a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto.
<u>"Assembleia Especial" ou "Assembleia":</u>	A assembleia especial de investidores, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização.
<u>"Atas Sociedades Garantidoras":</u>	A AGE Pride Capital, a ARS Palazzo, a ARS Pride IV e a ARS Pride Londrina, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Atualização Monetária":</u>	IPCA/IBGE.
<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/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente

	autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados na Cláusula IV, deste Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"CCI":	05 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas 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 de cada uma das séries de Debêntures.
"Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Empreendimento em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos, por meio do qual as Sociedades Investidas Grupo Pride, cederam e cederão fiduciariamente à Emissora os Créditos Empreendimentos, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, observado que os Créditos Empreendimentos estão atualmente gravados e incluirão a cessão logo que liberados.
"Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Pró-Soluto em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Créditos Pró-Soluto, por meio do qual as Sociedades Investidas, cederam e cederão fiduciariamente à Emissora os direitos Créditos Pró-Soluto, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, observado que os Créditos

	Pró-Soluto referentes à Pride República estão atualmente gravados e incluirão a cessão logo que liberados.
" <u>Cessão Fiduciária de Dividendos</u> ":	Significa a cessão fiduciária dos Dividendos em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, por meio do qual a Emitente e as Sociedades Investidas cederam fiduciariamente à Emissora os Dividendos oriundos da distribuição de lucros da Emitente, referentes apenas às Sociedades Investidas, e das Sociedades Investidas em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>CETIP21</u> ":	O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ/MF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda.
" <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>Colocação Mínima</u> ":	Significa a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, às quais a integralização dos CRI está condicionada.

<u>"Conta Autorizada":</u>	A conta corrente nº 5.470-4, agência 3.287-5, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade e livre movimento da Emitente.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente nº 95.986-9, 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 Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto.

<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos":</u>	O "<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>", celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Dividendos.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O "<i>Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários Ltda.</i>", celebrado nesta data.
<u>"Contrato de Servicing":</u>	O "<i>Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos</i>", celebrado nesta data entre a Emitente, a Emissora e o Servicer.
<u>"Coordenador Líder":</u>	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13.
<u>"CPF/MF":</u>	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Fazenda.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; e (iii) eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.
<u>"Créditos Empreendimentos":</u>	A parcela de entrada paga pelos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários, desenvolvidos pelas Sociedades Investidas Grupo Pride ("<u>Empreendimentos Imobiliários Grupo Pride</u>"), correspondente à cerca de 20% (vinte por cento) do preço de aquisição da respectiva unidade e financiados pelos adquirentes diretamente junto às Sociedades Investidas Grupo Pride.

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; conforme descritos no Anexo I a este Termo.
<u>“Créditos Pró-Soluto”:</u>	A parcela de entrada paga pelos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, correspondente à cerca de 20% (vinte por cento) do preço de aquisição da respectiva unidade e financiados pelos adquirentes diretamente junto às Sociedades Investidas.
<u>“CRI”:</u>	Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.
<u>“CRI Seniores I”:</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>“CRI Seniores II”:</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>“CRI Seniores III”:</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>“CRI Seniores IV”:</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 2ª Emissão da Emissora.

<u>"CRI Seniores V":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Seniores":</u>	São os CRI Seniores I, CRI Seniores II, CRI Seniores III, CRI Seniores IV e Cri Seniores V, quando mencionados em conjunto. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, nas hipóteses de Amortização Extraordinária e na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias.
<u>"CRI Subordinados I":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados II":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados III":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados IV":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados V":</u>	são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados":</u>	São os CRI Subordinados I, CRI Subordinados II, CRI Subordinados III, CRI Subordinados IV e CRI Subordinados V, quando mencionados em conjunto. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, nas hipóteses de Amortização Extraordinária e na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias.
<u>"CSLL":</u>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

<u>"Custodiante" ou "Instituição Custodiante":</u>	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25.
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data da Primeira Integralização":</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores da respectiva Série.
<u>"Data de Aniversário":</u>	O dia 20 (vinte) de cada mês.
<u>"Data de Emissão das Debêntures":</u>	31 de março de 2023.
<u>"Data de Emissão dos CRI":</u>	31 de março de 2023.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração":</u>	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas neste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento Final dos CRI":</u>	20 de março de 2029.
<u>"Data de Amortização Programada":</u>	Cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
<u>"Debêntures":</u>	A totalidade das Debêntures emitidas pela Emitente, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Decreto nº 6.306/2007":</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Decreto nº 8.426/2015":</u>	Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
<u>"Despesas":</u>	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.
<u>"Destinação Futura":</u>	Conforme definição constante da Cláusula IV.

<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u> :	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"</u> :	Conforme definição constante da Cláusula IV.
<u>"Direitos Creditórios"</u> :	Os Créditos Empreendimentos e os Créditos Pró-Soluto, quando mencionados em conjunto.
<u>"Distribuições"</u> :	São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente em favor da Emissora, 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>"Dividendos"</u> :	São todos e quaisquer dividendos, decorrentes de todas e quaisquer ações e/ou quotas, conforme aplicável, integrantes do capital social da Emitente e das Sociedades Investidas.
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Significam, quando em conjunto: (i) a AGE Emitente; (ii) as ARS Sociedades Investidas; (iii) as Atas Sociedades Garantidoras; (iv) a Escritura de Emissão de Debêntures; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos; (x) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada; (xi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (xii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; (xiii) o Termo de Securitização; (xiv) o Contrato de Distribuição; (xv) o

	Contrato de Servicing; (xvi) os Boletins de Subscrição; e (xvii) eventuais aditamentos aos documentos acima.
<u>"Emissão"</u> :	A presente emissão dos CRI das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.
<u>"Emissora"</u> ou <u>"Securitizadora"</u> :	É a BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<u>"Emitente"</u> :	É a CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, conj. 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68.
<u>"Empreendimentos Imobiliários"</u> :	São os empreendimentos imobiliários, listados no Anexo VIII-A, deste Termo de Securitização, desenvolvidos pelas sociedades listadas no Anexo VIII-A, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64.
<u>"Encargos Moratórios"</u> :	Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos neste Termo de Securitização ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u> :	O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A."</i>

"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.
"Escriturador":	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/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.
"Fiadores":	A Leandro Ltda., a Leonardo Ltda., a Thiago Ltda., o Sr. Leandro, o Sr. Leonardo, o Sr. Thiago e a Pride Capital, quando mencionados em conjunto.
"Fiança":	Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Fundo de Reserva":	O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.
"Garantias":	(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, (vii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (viii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e (ix) o Fundo de Reserva.
"Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Total das Debêntures":	São as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar

	antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Emitente o pagamento do Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total.
" <u>Ilhas Virgens</u> ":	A ILHAS VIRGENS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.660.553/0001-20.
" <u>Imóvel Alvorada</u> ":	O imóvel localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 42.967 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR.
" <u>Imóvel Fazenda Rio Grande</u> ":	O imóvel localizado no Município de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 68.705, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba.
" <u>Imóvel Palazzo Saldanha</u> ":	O imóvel localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 114.569, do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição da Comarca de Curitiba/PR.
" <u>Imóveis</u> ":	São os imóveis listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários.
" <u>Imóveis Garantidores</u> ":	O Imóvel Alvorada, o Imóvel Fazenda Rio Grande e o Imóvel Palazzo Saldanha, quando mencionados em conjunto.
" <u>INCO</u> ":	A INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.340.796/0001-06.
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	Investidores profissionais, assim definidos nos termos

	do artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 30.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) 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>JUCEPAR</u> ":	A Junta Comercial do Estado do Paraná.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Leandro Ltda.</u> ":	A LEANDRO MANENTI DE SOUZA HOLDING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.396.101/0001-10.
" <u>Leonardo Ltda.</u> ":	A LEONARDO MANENTI DE SOUZA HOLDING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.385.822/0001-24.

" <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.

<u>"Lei nº 14.430/22":</u>	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>"Livro de Registro de Transferência":</u>	O Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares.
<u>"Livro de Registro de Debêntures":</u>	O Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emitente, no qual serão anotadas as condições essenciais das Debêntures.
<u>"London Blue":</u>	A LONDON BLUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.672.788/0001-10.
<u>"London Red":</u>	A LONDON RED EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.672.689/0001-39.
<u>"MDA":</u>	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Medida Provisória nº 2.158-35/01":</u>	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<u>"Monte Everest":</u>	A MONTE EVEREST EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob

	o nº 37.167.109/0001-28.
<u>"Monsenhor Ivo Zanlorenzi":</u>	A MONSENHOR IVO ZANLORENZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.389.263/0001-72.
<u>"Multa Indenizatória":</u>	Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, das Debêntures, de modo que não seja cabível o Vencimento Antecipado Total das Debêntures, a Emitente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora, observado o quanto disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Novo Índice":</u>	Um índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, que não o IPCA/IBGE, a ser definido de comum acordo entre a Emitente e a Emissora, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE.
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; (iii)

	todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das 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.
<u>"Oferta":</u>	A oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis e (i) será destinada aos investidores descritos na Cláusula IV deste Termo de Securitização; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos da Cláusula IV deste Termo de Securitização.
<u>"Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2021"</u>	É o Ofício-Circular nº 1/2021 da CVM/SRE, de 01 de março de 2021.
<u>"Ordem de Pagamentos":</u>	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo.
<u>"Operação":</u>	A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação.
<u>"Palazzo":</u>	A PALAZZO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde CEP

	80240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.960.849/0001-66.
<u>"Partes" ou "Parte":</u>	Significa a Securitizadora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto ou individualmente, respectivamente.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430/22, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado e (ii) Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, das Despesas.
<u>"PIS":</u>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Período de Carência":</u>	Haverá carência de 100% (cem por cento) no pagamento da Amortização Programada, durante os primeiros 12 (doze) meses, contados da Data da 1ª Integralização dos CRI. Neste período serão pagos a remuneração e o valor correspondente à atualização do saldo devedor do principal.
<u>"Prazo de Colocação":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.11. deste Termo de Securitização.
<u>"Preço de Integralização":</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva Série integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.

<u>"Preferência na Liberação de Garantias":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.14. abaixo.
<u>"Prêmio":</u>	Pré-Pagamento Parcial/Total deverá observar os seguintes parâmetros: (a) Até 12 (doze) meses – multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor pré-pago; (b) Entre 13 (treze) e 24 (vinte e quatro) meses – multa de 3% (três por cento) sobre o valor pré-pago; (c) Entre 25 (vinte e cinco) meses e o fim da <i>duration</i> dos CRI - multa de 1% (um por cento) sobre o valor pré-pago. A <i>Duration</i> será calculada da seguinte forma, sendo que seu prazo inicial será contado a partir da primeira data de integralização de cada Série de CRI: $D = \sum_{0 \rightarrow n} \frac{\frac{PMT \cdot n}{(1+i)^n}}{Valor\ Integralizado\ dos\ CRI}$ onde: D = <i>Duration</i> PMT = valor mensal dos CRI, conforme a tabela do anexo II n = número do mês em referência i = taxa de juros dos CRI
<u>"Pride Alferes":</u>	A PRIDE ALFERES POLI INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.279.963/0001-16.
<u>"Pride Apucarana":</u>	A PRIDE APUCARANA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do

	Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.402.263/0001-01.
<u>"Pride Brigadeiro Franco":</u>	A EE INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.061.665/0001-36.
<u>"Pride Capital"</u>	A PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.536.953/0001-28.
<u>"Pride IV":</u>	A PRIDE IV INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde CEP 80240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.926.509/0001-81.
<u>"Pride Londrina":</u>	A PRIDE LONDRINA ALVORADA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde CEP 80240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.210.674/0001-68.
<u>"Pride Portão":</u>	A PRIDE PORTÃO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP

	80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.210.267/0001-50.
<u>"Pride República":</u>	A PRIDE REPÚBLICA ARGENTINA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º Andar, Condomínio Iguaçu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.270.293/0001-01.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como os eventuais encargos moratórios aplicáveis.
<u>"Relatório Semestral":</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.14.5. deste Termo.
<u>"Remuneração":</u>	Taxa efetiva de juros de: (i) 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, para os CRI Seniores; e (ii) 16,68% (dezesseis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<u>"Resgate Antecipado Compulsório":</u>	O resgate antecipado compulsório dos CRI que será realizado conforme Cláusula VII, abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo":</u>	O resgate antecipado facultativo dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo.

<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”:</u>	A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento das Debêntures, e realizar seu consequente resgate mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data do resgate antecipado. Nesta hipótese, a Emitente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) à época, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Securitizadora, no caso da Amortização Extraordinária, e, em ambos os casos, serão acrescidos: (a) da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária; (b) dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e (c) do Prêmio e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pelo Emitente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CMN nº 2.689”</u>	A Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
<u>“Resolução CMN nº 4.373”:</u>	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de

	2014.
<u>"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado":</u>	Significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver.
<u>"Séries":</u>	As 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<u>"Servicer":</u>	É a CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.684.227/0001-21.
<u>"Sociedades Garantidoras":</u>	A Pride Londrina, a Pride IV e a Palazzo, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Sociedades Investidas"</u>	A Pride República, a Pride Portão, a London Red, a London Blue, a Monsenhor Ivo Zanlorenzi, a Pride Apucarana, a Pride Brigadeiro Franco, a Ilhas Virgens, a Monte Everest e a Pride Alferes, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Sociedades Investidas Grupo Pride":</u>	As sociedades investidas da Emitente, que não as Sociedades Investidas.
<u>"Sr. Leandro":</u>	LEANDRO MANENTI DE SOUZA , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6212572-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.611.959-25, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000
<u>"Sr. Leonardo":</u>	LEONARDO MANENTI DE SOUZA , brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº F0210637, inscrito no

	CPF/MF sob o nº 044.218.209-03, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000
<u>“Sr. Thiago”</u>	THIAGO KUNTZE , brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6116546-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.202.899-22, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Romédio Dorigo, nº 85, apto. 1.605, CEP 80.620-140.
<u>“Subordinação”</u> :	A espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, nas hipóteses de Amortização Extraordinária e na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias.
<u>“Tabela Vigente”</u> :	A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
<u>“Taxa de Administração”</u> ou <u>“Taxa de Gestão Líquida”</u> :	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 16.734,00 (dezesesseis mil setecentos e trinta e quatro 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”</u> ou <u>“Termo de Securitização”</u> :	O presente instrumento.
<u>“Thiago Ltda.”</u> :	A THIAGO KUNTZE HOLDING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguazu, nº 2.820, sala 1.701, 17º andar, Condomínio Iguazu 2.820 CD, Bloco BL Comercial, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.748.631/0001-80.
<u>“Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total”</u> :	Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures,

	observados os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Emitente e os Fiadores ficarão obrigados a pagar antecipadamente (i) o valor integral do saldo devedor das Debêntures, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração incorridos até então, (ii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, e (iii) acrescido ainda do Prêmio, caso aplicável.
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”:</u>	Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo disposto na Cláusula VI, deste Termo de Securitização.
<u>“Vencimento Antecipado Total”:</u>	O vencimento antecipado de todas as obrigações constantes na Escritura de Emissão de Debêntures, declarado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia.

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 JUCESP sob o nº 214.827/21-5 em 12 de maio de 2021, na qual se aprovou a emissão de série de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à B3, mediante disponibilização da versão original deste Termo de Securitização, bem como de eventuais aditamentos, no sistema interno da CVM (Fundos.net).

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Resolução CVM 160.

2.3. São apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e

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

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

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430/22, 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 pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi obtida pela Emissora por meio da celebração do boletim de subscrição das Debêntures.

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

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX, abaixo.

Custódia

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

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. Os Créditos Imobiliários passaram a ser titulados pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.6.1. Nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emitente autorizou a Emissora a reter dos valores a serem pagos à Emitente, à título de integralização das Debêntures os recursos necessários para:

(i) o pagamento de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, conforme estimadas na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) a constituição do Fundo de Reserva.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Emitente, na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.8. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora no Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

3.9. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora, enquanto a administração ordinária, gestão, desenvolvimento, comercialização e a cobrança das unidades dos Empreendimentos Imobiliários e dos Empreendimentos Imobiliários Grupo Pride, quando aplicáveis, continuará sob responsabilidade da Emitente, com acompanhamento do Servicer. A Emissora contratará o Servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria da cobrança dos Direitos Creditórios. Os custos da contratação do Servicer serão arcados pela Emitente e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Emitente.

3.9.1. Tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários e os Empreendimentos Imobiliários Grupo Pride serão financiados pela Caixa Econômica Federal, o Servicer também realizará o monitoramento das comunicações entre as Sociedades Investidas ou as Sociedades Investidas Grupo Pride, conforme aplicável e a Caixa Econômica Federal, bem como dos relatórios por ela produzidos.

3.10. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Direitos Creditórios parte da Emitente, poderá a Emissora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Direitos Creditórios para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Emitente. Neste caso, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado para refletir referida situação.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.11. Na Data de Emissão, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Emitente.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI Seniores I	CRI Subordinados I
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 2ª;
2. Série: 2ª;	2. Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI: 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentos);	3. Quantidade de CRI: 10.500 (dez mil e quinhentos reais);
4. Valor Global da Série: R\$ 24.500.00,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

CRI Seniores I

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela do Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores I;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

CRI Subordinados I

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela do Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,68% (dezesesseis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados I;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

CRI Seniores I

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Subordinados I

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Seniores II

1. Emissão: 3ª;

2. Série: 2ª;

3. Quantidade de CRI: 10.500 (dez mil e quinhentos reais);

4. Valor Global da Série: R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

CRI Subordinados II

1. Emissão: 4ª;

2. Série: 2ª;

3. Quantidade de CRI: 4.500 (quatro mil e quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

CRI Seniores II

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores II;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

CRI Subordinados II

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,68% (dezesseis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados II;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

CRI Seniores II

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Subordinados II

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Seniores III

1. Emissão: 5ª;

2. Série: 2ª;

3. Quantidade de CRI: 3.500 (três mil e quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o

CRI Subordinados III

1. Emissão: 6ª;

2. Série: 2ª;

3. Quantidade de CRI: 1.500 (mil e quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o

CRI Seniores III

primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores III;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

CRI Subordinados III

primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,68% (dezesseis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados III;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

CRI Seniores III

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Subordinados III

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Seniores IV

1. Emissão: 7^a;

2. Série: 2^a;

3. Quantidade de CRI: 10.500 (dez mil e quinhentos reais);

4. Valor Global da Série: R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

CRI Subordinados IV

1. Emissão: 8^a;

2. Série: 2^a;

3. Quantidade de CRI: 4.500 (quatro mil e quinhentos);

4. Valor Global da Série: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

CRI Seniores IV

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores IV;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

CRI Subordinados IV

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,68% (dezesesseis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados IV;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

CRI Seniores IV

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Subordinados IV

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Seniores V

1. Emissão: 9^a;

2. Série: 2^a;

3. Quantidade de CRI: 21.000 (vinte e um mil);

4. Valor Global da Série: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco

CRI Subordinados V

1. Emissão: 10^a;

2. Série: 2^a;

3. Quantidade de CRI: 9.000 (nove mil);

4. Valor Global da Série: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela no Anexo II;

7. Prazo da Emissão: 2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois) dias, calculados a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo o primeiro pagamento de amortização devido conforme tabela no Anexo II e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

8. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,68% (dezesseis inteiros e sessenta e oito

CRI Seniores V

centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores V;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

CRI Subordinados V

centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados V;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na cláusula 2.4., deste Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 31 de março de 2023;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de março de 2029;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

19. Possibilidade de Dação em Pagamento: permitida, desde que respeitado o quanto exposto na Lei nº 14.420/22, bem como as Cláusulas XII e XIII, abaixo.

CRI Seniores V
20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

CRI Subordinados V
20. Local de Pagamento: São Paulo/SP.

Distribuição

4.2. A distribuição pública dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação do Coordenador Líder, e será destinada, exclusivamente, aos Investidores Profissionais.

4.2.1. A Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160.

4.2.2. Nos termos do inciso I, do artigo 9º e do parágrafo 1º do artigo 23 da Resolução CVM 160, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, foi dispensada a divulgação de prospecto ou lâmina de oferta, conforme definidos na Resolução CVM 160, para a realização da Oferta.

4.2.3. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.

4.2.4. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i)** Estão cientes que a Oferta foi objeto de registro automático na CVM, conforme prevista no artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160;
- (ii)** Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60;
- (iii)** Foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da Oferta; e
- (iv)** São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

4.2.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

4.2.6. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para os CRI.

4.3. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição e a efetiva liquidação da subscrição dos CRI, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta na CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início de distribuição na rede mundial de computadores, observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.1. A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do § 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

4.4. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de distribuição.

4.5. O encerramento da Oferta se dará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** distribuição da totalidade dos CRI; ou **(ii)** encerramento do Prazo de Colocação, nos termos da Cláusula 4.6. abaixo.

4.6. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação"), e tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição.

4.6.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.6.2. No caso da cláusula 4.6.1., acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.7. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver à Emitente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

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

4.8. Na forma prevista no artigo 18, §1º, da Resolução CVM 60, a Oferta será destinada a Investidores Profissionais.

4.8.1. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, uma vez adquiridos, a revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais somente pode ser destinada: **(i)** a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

Destinação de Recursos

4.9. Os recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão do desembolso das Debêntures deverão ser utilizados, integral e exclusivamente para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução dos Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos pela Emitente ou pelas Sociedades Investidas, devidamente listados no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme cronograma constante do Anexo VIII-A ("Destinação Futura").

4.9.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VIII-A, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures.

4.9.2. Os termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2021, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não os Empreendimentos Imobiliários, tal modificação deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia, observado o quórum mínimo previsto neste Termo de Securitização.

4.9.3. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo ou Vencimento Antecipado Total, as obrigações da Emitente quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.9.4. A Emitente deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação Futura, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Data da Primeira Integralização após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo **o primeiro devido em 20 de julho de 2023**, na forma do Anexo VIII-B, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado no respectivo período ("Relatório Semestral") conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Securitizadora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários no semestre anterior ("Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o Vencimento Antecipado Total ou Resgate Antecipado Facultativo, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Emitente deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

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

4.9.6. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.9.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

4.9.8. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente e das Sociedades Investidas, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

4.9.9. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.9.10. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Debêntures pela Emitente, são informados na tabela descrita no Anexo VIII-A.

Escrituração

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, nos termos da cláusula 2.4., acima.

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, nos termos da cláusula 2.4., acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do período de distribuição na forma do inciso XV, do artigo 2 da Resolução CVM 160, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista conforme indicado no respectivo Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a cláusula 4.14., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes ou as Condições Precedentes Séries Posteriores, conforme o caso, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada Data de Integralização.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos das cláusulas 6.1.1., e 6.2., abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI").

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

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na hipótese de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE, por prazo superior à 90 (noventa) dias ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE aos CRI, por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição o Novo Índice.

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

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

O valor resultante da Atualização Monetária deverá ser pago durante o Período de Carência, em conjunto com a Remuneração dos CRI.

Remuneração

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

respectivo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

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

$$J = VNa \times (FJ - 1)$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

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

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

Onde:

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

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

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

6.4. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração,

exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final da respectiva Série.

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

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

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Resgate Antecipado Facultativo, vencimento antecipado das Debêntures, pagamento da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

Amortização

6.8. Após o término do Período de Carência, inicia-se o fluxo de pagamento das Amortizações Programadas dos CRI, que ocorrerão conforme previsto na Cláusula 6.8.1. abaixo.

6.8.1. As Amortizações Programadas dos CRI serão calculadas pela Tabela PRICE, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão devidas nas datas e valores indicados na Tabela Vigente do Anexo II deste Termo de Securitização.

6.8.2. Caso no dia 10 (dez) de cada mês os recursos que foram depositados na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior sejam insuficientes para realizar a amortização do Saldo Devedor, a Emitente deverá complementar, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Emissora neste sentido, os valores ali depositados mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, para a Conta Centralizadora, até que este seja suficiente para o pagamento da Saldo Devedor.

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida

aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no Anexo II já contemplam o intervalo previsto nesta cláusula.

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

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

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

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

6.12. 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.

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

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

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo"), sempre que houver Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, pagamento da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários, sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI (se aplicável).

7.2. O Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso, serão feitos por meio do pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, e, em ambos os casos, serão acrescidos: **(a)** da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária; **(b)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e **(c)** do Prêmio e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pelo Emitente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como

lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

7.4. Na ocorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá declarar o Vencimento Antecipado Total e exigir o pagamento antecipado, pela Emitente e Fiadores, do Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado, a Multa Indenizatória e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Demais Documentos da Operação para a integral quitação das Obrigações Garantidas, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado Compulsório").

7.5. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Fiança

8.2. Os Fiadores prestaram, na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, e declararam não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

8.2.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

8.2.2. Os Fiadores declararam, na Escritura de Emissão de Debêntures, estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas da Escritura de Emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

8.2.3. Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declaram, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Emitente incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Emitente.

8.2.4. Nenhuma objeção ou oposição da emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.2.5. Os Fiadores concordaram que não exercerão qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.2.6. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível dos Fiadores em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo os Fiadores.

8.2.7. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são acionistas ou beneficiários finais da Emitente, que receberá os recursos captados pela Emitente e possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.2.8. Em razão da Fiança, a Escritura será registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes ou domicílio das partes signatárias, conforme aplicável, quais sejam, nas Comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP, no prazo de até 15 (quinze) Dias

Úteis a contar da data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Úteis, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, deverá ser encaminhada à Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro e 1 (uma) cópia digital ao Agente Fiduciário no mesmo prazo acima.

8.2.9. Com base na análise das Declarações de Imposto de Renda / Balanço Patrimonial dos Fiadores, os recursos dos Fiadores poderão ser insuficientes para arcar com a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, na hipótese de execução das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária de Ações

8.3. Mediante a Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os Acionistas alienaram fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, as Ações suas titularidades, correspondendo a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Emitente.

8.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Úteis, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, deverá ser encaminhada à Securitizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro e 1 (uma) cópia digital ao Agente Fiduciário no mesmo prazo acima. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

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

Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande

8.4. Em garantia do fiel e cabal adimplemento das Obrigações Garantidas, a Emitente e a Pride IV alienarão fiduciariamente à Securitizadora, o Imóvel Fazenda Rio Grande, conforme descrito no

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande, o qual possui como condição suspensiva para o seu efetivo registro a quitação do saldo devedor referente à aquisição do Imóvel Fazenda Rio Grande, observada, ainda, a Preferência na Liberação de Garantias.

Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada

8.5. Em garantia do fiel e cabal adimplemento das Obrigações Garantidas, a Pride Londrina alienará fiduciariamente à Securitizadora, com a anuência da Emitente, o Imóvel Alvorada, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, o qual possui como condição suspensiva para o seu efetivo registro, a quitação do financiamento junto ao **BANCO SENFF S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.970.623/0001-03 observada, ainda, a Preferência na Liberação de Garantias.

Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha

8.6. Em garantia do fiel e cabal adimplemento das Obrigações Garantidas, a Palazzo alienará fiduciariamente à Securitizadora, com anuência da Emitente, o Imóvel Palazzo Saldanha, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, o qual possui como condição suspensiva para o seu efetivo registro, a quitação do financiamento obtido junto ao **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, observada, ainda, a Preferência na Liberação de Garantias.

Fundo de Reserva

8.7. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço da Integralização, que deverá corresponder, no mínimo, 01 (uma) parcela de Remuneração e Amortização Programada relativas aos CRI efetivamente integralizados ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.7.1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.

8.7.2. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora deverá, para promover sua recomposição, **(i)** notificar a Emitente ordenando que aporte os recursos faltantes para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou **(ii)** mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos,

de recursos do saldo remanescente do Preço de Integralização, ou de qualquer recurso devido à Emitente.

Cessão Fiduciária de Dividendos

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

8.8.1. Os Dividendos não circularão pela Conta Centralizadora e somente serão apropriados pela Securitizadora em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações da Emitente, ainda que não pecuniárias.

Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto

8.9. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Emitente e as Sociedades Investidas, cederam e cederão fiduciariamente à Emissora os Créditos Pró-Soluto. O Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.9.1. Os recursos dos Créditos Pro-Soluto não transitarão por contas arrecadadoras da Emissora, eles serão destinados para as respectivas contas de titularidade da Emitente e/ou das Sociedades Investidas, conforme aplicável, sendo que a movimentação de quaisquer recursos destas contas, ocorrerá somente com a autorização expressa da Emissora, que possuirá o controle das respectivas contas.

8.9.2. Os Créditos Pró-Soluto, relacionados exclusivamente à Pride República, atualmente existentes, estão cedidos fiduciariamente à INCO. Desta forma, conforme a quitação do saldo devedor da INCO, os Créditos Pró-Soluto da Pride República deverão ser adicionados à Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto.

Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos

8.10. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, as Sociedades Investidas Grupo Pride, cederam e cederão fiduciariamente à Emissora os Créditos

Empreendimentos. O Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.10.1. Os recursos dos Créditos Empreendimentos não transitarão por contas arrecadoras da Emissora, eles serão destinados para as respectivas contas de titularidade das Sociedades Investidas Grupo Pride, conforme aplicável, sendo que a movimentação de quaisquer recursos destas contas, ocorrerá somente com a autorização expressa da Emissora, que possuirá o controle das respectivas contas.

8.10.2. Os Créditos Empreendimentos atualmente existentes, estão cedidos fiduciariamente à INCO. Desta forma, conforme a quitação do saldo devedor da INCO, os Créditos Empreendimentos deverão ser adicionados à Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos.

Disposições Comuns às Garantias

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

8.12. As Garantias acima referidas foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente, Fiadores, Sociedades Garantidoras, Acionistas, Sociedades Investidas e Sociedades Investidas Grupo Pride, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento dos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento dos CRI Subordinados. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, e caso seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

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

GARANTIA	VALOR	COBERTURA DA EMISSÃO	AVALIAÇÃO
----------	-------	----------------------	-----------

Fiança	R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões)	53,00% (cinquenta e três por cento)	Conforme somatória de Patrimônio Líquido indicado nas Demonstrações Financeiras do ano de 2022.
Alienação Fiduciária de Ações	R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões)	51,00% (cinquenta e um por cento)	Conforme Patrimônio Líquido indicado nas demonstrações financeiras de 2022.
Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande	R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil)	8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento)	Conforme Laude de Avaliação realizado em setembro de 2022 pela empresa Valory Engenharia de Avaliações
Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada	R\$ 70.360.000,00 (setenta milhões trezentos e sessenta mil)	70,36% (setenta inteiros e trinta e seis centésimos por cento)	Conforme margem do empreendimento
Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha	R\$ 11.840.000,00 (onze milhões oitocentos e quarenta mil)	11,84% (onze inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento)	Conforme margem do empreendimento
Fundo de Reserva	R\$ 775.663,00 (setecentos e setenta e cinco mil seiscentos e sessenta e três)	0,78% (setenta e oito centésimos por cento)	Conforme valor de uma parcela de PMT pós-período de carência
Cessão Fiduciária de Dividendos	R\$ 45.645.244,00 (quarenta e cinco milhões seiscentos e quarenta e cinco mil duzentos e quarenta e quatro)	45,65% (quarenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento)	Conforme estimativa do lucro líquido dos empreendimentos financiados pelo CRI considerando um <i>Payout</i> de 100% (cem por cento)
Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto	R\$ 105.912.444,00 (cento e cinco milhões, novecentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais)	105,91% (cento e cinco inteiros e noventa e um centésimos por cento)	Conforme estimativa do valor bruto dos Créditos Pró-Soluto dos Empreendimentos Imobiliários, acrescidos do VGV em estoque desses mesmos empreendimentos alvos.
Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos	R\$ 56.386.716,00 (cinquenta e seis milhões, trezentos e oitenta e seis mil e setecentos e dezesseis reais)	56,39% (cinquenta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento)	Conforme estimativa do valor bruto dos Créditos Empreendimentos de todos os Empreendimentos Imobiliários Grupo Pride, acrescidos do VGV em estoque desses mesmos empreendimentos.

Preferência na Liberação das Garantias

8.14. Observado que a cessão fiduciária referente, aos Créditos Pró-Soluto da Pride República, aos Créditos Empreendimentos, bem como as Alienações Fiduciárias de Imóveis possuem condições suspensivas para seu registro, sendo que tais condições se referem à quitação de dívidas e efetiva liberação dos Créditos Pró-Soluto da Pride República, dos Créditos Empreendimentos e dos Imóveis Garantidores, respectivamente, deverá ser observada a seguinte ordem crescente de “Preferência na Liberação das Garantias”:

- (1) Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande;
- (2) Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha;

- (3) Cessão Fiduciária dos Créditos Pró-Soluto da Pride República;
- (4) Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos; e
- (5) Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada.

Ordem de Pagamentos

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto;
- (b) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto;
- (c) Parcelas de Remuneração dos CRI Seniores , devidas no mês de apuração;
- (d) Parcelas de Remuneração dos CRI Subordinados, devidas no mês de apuração;
- (e) Parcelas de Amortização Programada dos CRI Seniores, devidas no mês de apuração;
- (f) Parcelas de Amortização Programada dos CRI Subordinados, devidas no mês de apuração;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (h) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a cláusula 7.1., acima.

8.15.1. Os valores recebidos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários serão destinados a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, observada a cláusula 8.1., acima.

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

8.16. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Imobiliários indicados na Escritura de Emissão de Debêntures. Cumprida a Ordem de Pagamentos, **(i)** em havendo excedente, a Securitizadora deverá proceder a seu pagamento à Emitente à título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”, consistindo em ajuste do Preço de Integralização originalmente pactuado; ou **(ii)** em havendo falta, a Securitizadora notificará a Emitente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei nº 14.430/22, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e as contas de titularidade das Sociedades Investidas, cujo efetivo controle se dará pela Securitizadora, bem como 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: **(i)** são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, tampouco com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários; **(ii)** destinam-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, tais como, mas não se limitando, a custos de administração e obrigações fiscais correlatas; **(iii)** 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 25, da Lei nº 14.430/22.

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 falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso esta não o fizer, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, devendo ser respeitados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, bem como do artigo 30, da Lei nº 14.430/22.

9.2.3. A Emissora, sempre que se verificar insuficiência dos Créditos Patrimônio Separado, além de outras disposições previstas neste Termo de Securitização, poderá promover a sua recomposição, mediante aditivo a este Termo de Securitização, no qual serão incluídos outros direitos creditórios que comporão os Créditos Patrimônio Separado, observado o quanto disposto no artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

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 perante a B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, após serem depositados no sistema interno da CVM (Fundos.net), devendo a Emissora, portanto, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original, devidamente registrada, deste Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. A Emissora, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/22 e com a resolução CVM 60: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Resolução CVM 60, considerado como data base 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários Totais após a realização do Patrimônio Separado.

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

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

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, uma remuneração adicional no valor de **(i)** R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

9.5.6.1. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas **(i)** às Garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento Final dos CRI, 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.

9.6. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, poderá ser requerido pelos Titulares dos CRI, caso seja constatada a ocorrência de uma das seguintes situações: **(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI; **(ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; e/ou **(iii)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia, desde que conte com a concordância da Emissora.

9.6.1. Na hipótese prevista no item (i), cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.6.2. Na hipótese prevista no item (ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – 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;
- (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;
- (vii)** assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(viii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

(ix) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, bem como as obrigações previstas no artigo 17, da Resolução CVM 60, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) nos termos da Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados, mantendo, inclusive, em perfeita ordem os relatórios dos auditores independentes sobre referidos registros contábeis;

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

(a) até o último dia útil de março de cada ano, os documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: **(1)** o organograma do seu grupo societário, atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; **(2)** declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(3)** a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores;

(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;
- (d)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv)** preparar: **(a)** relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, **(b)** quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares 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;
- (v)** informar o Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, bem como qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi)** utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

- (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
- (b)** extração de certidões;
- (c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Investidores;
- (ix)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi)** manter:

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

- (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações., pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;
- (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal; e
- (d)** os documentos contábeis a que se refere o inciso (iii), acima, em sua rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento de cada exercício social.
- (xii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI, mantendo, inclusive, sempre atualizados e em perfeita ordem a lista de presença e as atas das Assembleias;
- (xiii)** fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv)** informar e enviar, em até 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 17, que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xv)** calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xvi)** fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xvii)** pagar, às suas despesas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xviii)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xix)** convocar e realizar, nos termos deste Termo de Securitização, a Assembleia, assim como cumprir com suas deliberações; e
- (xx)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

10.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

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, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão de Debêntures não foi registrada nos cartórios de registro de títulos e documentos ou na JUCEPAR. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionado pelas partes dos contratos de garantia, as Garantias em conjunto são

suficientes em relação ao saldo devedor do CRI nesta data. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(v) os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(vi) não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com 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 17, tratamento equitativo a todos os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

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

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

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

(i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;

(ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das

obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;

(iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;

(v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;

(vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;

(vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia;

(viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(ix) convocar Assembleia nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(x) divulgar em sua página na rede mundial de computadores 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* ou via central de atendimento; e

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

11.5. O Agente Fiduciário receberá da 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, **(i)** parcela de implantação de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) sendo a 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 **(ii)** parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia de pagamento da parcela **(a)** no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia do mês de emissão da parcela **(b)** nos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por qualquer motivo, a primeira parcela será devida a título de *"abort fee"*.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais)) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(a)** das Garantias; **(b)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(c)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(d)** de Assembleias presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

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

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emitente, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações,

envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, com recursos do respectivo Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer remuneração previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo do IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

11.5.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de **(i)** ISS, **(ii)** PIS, **(iii)** COFINS, **(iv)** CSLL, **(v)** IRRF, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em

inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

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

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em circulação, reunidos em Assembleia convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

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

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

(i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;

- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos;
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

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

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

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

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de uma determinada Série, incluindo, mas não se limitando, a:

- (i) deliberar sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) deliberar sobre as alterações nos Documentos da Operação;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, bem como do artigo 39 da resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar

inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(v) a substituição do Agente Fiduciário;

(vi) o vencimento antecipado dos CRI, conforme o previsto neste instrumento;

(vii) a não declaração de Vencimento Antecipado Total e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste instrumento e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(viii) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou das Debêntures, salvo nas hipóteses previstas no artigo §3º, do inciso IV, do artigo 25, da Resolução CVM 60, descritas na Cláusula 12.8. abaixo.

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

12.2. A Assembleia poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por solicitação dos Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio separado ou da parcela da classe dos CRI, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, caso aplicável, devendo a convocação ser encaminhada para cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.2.1. A convocação a que se refere a clausula acima, além de ser disponibilizada no sitio eletrônico da Emissora, será feita 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 à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei das Sociedades por Ações, bem como os representantes do Agente Fiduciário e da Emissora.

12.4. A Assembleia pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.4.1. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60 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.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia 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, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.7. A presidência da Assembleia 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.

12.7.1. As deliberações em Assembleias serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias que impliquem **(i)** na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; **(ii)** na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(iii)** na alteração da Data de Vencimento Final dos CRI, **(iv)**

em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, **(v)** substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, ou **(vi)** em alterações desta Cláusula 12.7.1., 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.

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

12.7.3. Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Titular dos CRI a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

12.8. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia 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 de 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; e **(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.

12.8.1. As alterações a que se refere a Cláusula 12.8. acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 07 (sete) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

12.9. As deliberações tomadas em Assembleias, observados os respectivos *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.10. 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.

12.11. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia 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.

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

12.11.2. 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, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Emitente e Fiadores no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.12. Não podem votar nas Assembleias e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** os prestadores de serviços da Operação, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.12.1. A vedação da cláusula 12.12., acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), do item 12.12, acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia, da maioria dos demais Titulares, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.13. Todas e quaisquer deliberações tomadas pela Securitizadora nas assembleias gerais de debenturistas seguirão estritamente as orientações das Assembleias, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma Assembleia Especial para tratar do mesmo assunto.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado") poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do

Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (a) 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;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão.

13.1. A Assembleia mencionada acima, deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, e 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.

13.1.1. Caso a Assembleia, a que se refere a cláusula 13.2., acima, não seja instalada em primeira e segunda convocações respeitando os prazos legais entre as convocações das Assembleias, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

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

13.3. Em referida Assembleia, 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.

13.4. 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 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.

13.4.1. Nas hipóteses previstas 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.

13.5. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (i)** caso a Assembleia a que se refere esta Cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (ii)** caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Sem prejuízo das despesas discriminadas no Anexo X, serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

- (i)** as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii)** as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de

gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira (se aplicável);

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;

(x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;

(xi) eventuais prêmios de seguro;

(xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;

(xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

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

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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 Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,

São Paulo/SP, CEP 04.551-010

A/C: Matheus de Carvalho Pádua

Telefone: (11) 3475-0714

E-mail:

estruturacao@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi

São Paulo/SP, CEP 04.534-002

At.: Eugênia Souza / Márcio Lopes dos Santos
Teixeira

Telefone.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br;
corporate@vortex.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.

15.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá através da plataforma VX Informa. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

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

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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 – 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. A Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 e a Lei 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, 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 de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(h) Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo, 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 de inexistência de garantia real sobre os Imóveis: Os Imóveis onde serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários não serão dados em garantia no âmbito da Emissão. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI contarão apenas com as Garantias listadas no item “Garantias” da Cláusula VIII deste Termo.

(k) Risco em função da dispensa de registro: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, 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.

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

(m) Risco de Não-Pagamento dos Créditos Pró-Soluto e dos Créditos Empreendimentos. Os adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas e pelas Sociedades Investidas Grupo Pride obterão financiamento para a quitação do percentual médio de 80% (oitenta por cento) do preço de aquisição, via programas como “Minha Casa Minha Vida” ou “SBPE”. O percentual residual de 20% (vinte por cento), que integra os Créditos Pró-Soluto e os Créditos Empreendimentos, são financiados diretamente entre o adquirente e a respectiva sociedade investida. Os programas que financiam os 80% (oitenta por cento) do preço recebem a alienação fiduciária de 100%

(cem por cento) da unidade por eles financiada. Desta forma, os Créditos Pró-Soluto e os Créditos Empreendimentos não fazem jus à nenhuma garantia, nem mesmo a garantia imobiliária referente à própria unidade, sendo esta inexistência de garantia, um risco ao adimplemento dos Créditos Pró-Soluto e dos Créditos Empreendimentos e sua utilização para a quitação das Obrigações Garantidas.

(n) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos e o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos e do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro. Outrossim, a Escritura de Emissão de Debêntures, em razão da Fiança, também deverá ser registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das respectivas partes para que tal garantia seja plenamente exequível.

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

(p) Risco decorrente da Liberação de Garantias: Conforme discriminado na Cláusula VIII, a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande, a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos e a Cessão Fiduciária Créditos Pró-Soluto da Pride República possuem diversos gravames e dívidas, cuja quitação é condição essencial para a efetiva liberação da garantia. Os recursos utilizados para a liberação das garantias decorrerão da atividade da Emitente e Fiadores. Assim, caso as séries de CRI não venham a ser liquidadas em quantidade suficiente, as garantias poderão ser afetadas, observada a Preferência na Liberação das Garantias.

(q) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos Fiadores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Emitente em razão da

excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste fiador poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(r) Emitente e Fiadores São Partes Relacionadas. A Emitente e os Fiadores integram o mesmo grupo econômico, na medida em que os Fiadores são sócios da Emitente, além de figurarem como garantidores ou integrarem o quadro societário de outros garantidores em outras Garantias. Assim, a situação econômico-financeira de algumas das partes envolvidas na Emissão pode ter impacto direto na situação econômico-financeira das demais. Além disso, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente.

(s) Risco de insuficiência do patrimônio da Emitente e do valor de liquidação das Ações. O patrimônio da Emitente e o valor de liquidação das Ações podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.

(t) Riscos decorrentes dos documentos vencidos, não analisados ou apresentados na Due Diligence. Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Emitente, aos Imóveis, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores, às Sociedades Garantidoras e às Sociedades Investidas. Entretanto, nem todos os documentos necessários relacionados aos targets mencionados foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica encontram-se vencidos e/ou se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Emitente, dos Empreendimentos Imobiliários, dos Fiadores, das Sociedades Garantidoras e Sociedades Investidas ou mesmo o impacto de tais contingências existentes; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à Emitente, aos Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores, às Sociedades Garantidoras e às Sociedades Investidas. 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.

(u) Risco relacionado à conflito de interesses. Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora informa que há a possibilidade dos CRI serem parcialmente adquiridos por partes direta ou indiretamente relacionadas a ela.

(v) Risco decorrente da não análise dos Acionistas. Considerando que os Acionistas não possuem vínculo com os Empreendimentos Imobiliários, bem como que não prestam garantia direta à Operação, sua análise foi dispensada da Auditoria Jurídica, de modo que eventuais passivos existentes nos Acionistas antes da constituição da Alienação Fiduciária de Ações podem vir a prejudicar a garantia ora constituída.

(w) Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis e dos Imóveis Garantidores: Existe o risco de os Imóveis e/ou os Imóveis Garantidores 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.

(x) 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.

(y) Risco do quórum de deliberação em Assembleia: As deliberações a serem tomadas em Assembleias 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.

(z) Restrição à negociação e baixa liquidez no mercado secundário: O 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. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão Além disso, a Oferta dos CRI será destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, de modo que sua negociação no mercado secundário está sujeita às restrições descritas no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

(aa) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das unidades: 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 Emitente, e consequentemente a capacidade de crédito da Emitente, podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

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

(bb) Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov-2): Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

(i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras da Emitente, dos Fiadores, das Sociedades Investidas e dos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

(ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Emitente, dos Fiadores, das Sociedades Investidas e dos

adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;

(iii) Obras: Medidas de isolamento social e quarentena poderão restringir o acesso de trabalhadores e maquinário às obras dos Empreendimentos Imobiliários, podendo causar seu atraso ou mesmo paralisação, o que poderá afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias. Adicionalmente, os adiamentos nas obras poderão ocasionar incrementos no orçamento originalmente previsto, o que poderá afetar negativamente as condições econômico-financeiras da Emitente e de seu grupo econômico;

(iv) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades da Emitente e dos usuários dos Empreendimentos Imobiliários ou para a entrega dos Empreendimentos Imobiliários.

A Emissora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira da Emitente, das Sociedades Investidas e dos adquirentes das unidades dos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, a Emissora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

(cc) Risco decorrente de ações judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Emitente e/ou dos Fiadores e/ou Sociedades Investidas na esfera cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Emitente, e consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

(dd) 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, bem como nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

(ee) Riscos Ambientais: Os Empreendimentos Imobiliários podem sujeitar a Emitente e/ou as Sociedades Investidas às obrigações ambientais, de modo que as despesas operacionais para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser

maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente e/ou as Sociedades Investidas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Emitente e/ou as Sociedades Investidas podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a capacidade de crédito da Emitente.

(ff) 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.

(gg) Risco relacionado à concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Emitente. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Emitente, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente a Remuneração.

(hh) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Além disso, a Emitente poderá ter recebido parte dos valores da integralização das Debêntures e a Colocação Mínima não ter sido atingida. Nessa hipótese, pode haver dificuldade em se obter a devolução de tais valores para repasse aos investidores.

(ii) Risco de Tributação de Dividendos: O pagamento das obrigações do CRI será realizado pela Emitente com recursos de correntes da distribuição de dividendos da Emitente. Recentemente, discute-se no Brasil uma reforma tributária que poderá criar tributos sobre a distribuição de dividendos, caso a reforma venha a ser aprovada, os dividendos poderão ser tributados impactando, consequentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

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

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo 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, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.8.; 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.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO 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 envidarão 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.

CLÁUSULA XXI – ASSINATURA ELETRÔNICA

21.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como

de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

21.1.1. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

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, 31 de março de 2023.

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

(Página de assinaturas a seguir.)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora e Incorporadora Pride S.A.”, celebrado em 31 de março de 2023.)

DocuSigned by:
Matheus De Carvalho Padua
Signed By: MATHEUS DE CARVALHO PADUA-44247250817
CPF: 44247250817
Signing Time: 04/04/2023 12:34:39 BRT
ICP
Brasil
D32CD93F24B34EFAB2AA346D081573F2

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A
Securitizadora

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA-05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 12:28:28 BRT
ICP
Brasil
295347A0C17A46A4AFF31E46553896B

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Assinado por: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER-38169872812
CPF: 38169872812
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 12:26:39 BRT
ICP
Brasil
295D2959B58B42CD8D16372A5682AC0B

DocuSigned by:
Carla Nassif Romero da Costa
Assinado por: CARLA NASSIF ROMERO DA COSTA-44493233869
CPF: 44493233869
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 13:53:41 BRT
ICP
Brasil
F5C2BF8ADF3848718406E3C417C4E604

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31 de março de 2023.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195							
COMPLEMENTO	14º andar, Sala 141, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.							
CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68							
ENDEREÇO: Av. Iguaçu, 2820							
COMPLEMENTO	CONJUNTO 1701	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80240-031
4. TÍTULO:							
O <i>“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A.”</i> (<i>“Escritura de Emissão de Debêntures”</i>), celebrado em 31 de março de 2023, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, conjunto 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 (<i>“Emitente”</i>), em favor 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 (<i>“Debenturista”</i>).							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)							
5.1. VALOR DA SÉRIE: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI							

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
(i) DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	31 de março de 2023.
(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois), ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de março de 2029.
(iii) VALOR PRINCIPAL	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
(v) REMUNERAÇÃO	As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
(vii) LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo - SP
(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
(ix) AQUISIÇÃO FACULTATIVA	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
(x) ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto

	perdurar a mora.
8. GARANTIAS	
(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, (vii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (viii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e (ix) o Fundo de Reserva.	
9. LOCAL DE EMISSÃO São Paulo – SP.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31 de março de 2023.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195							
COMPLEMENTO	14º andar, Sala 141, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.							
CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68							
ENDEREÇO: Av. Iguaçu, 2820							
COMPLEMENTO	CONJUNTO 1701	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80240-031
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A." ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>"), celebrado em 31 de março de 2023, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, conjunto 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 ("<u>Emitente</u>"), em favor 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 ("<u>Debenturista</u>").							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)							
5.1. VALOR DA SÉRIE: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
(i) DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				31 de março de 2023.			
(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL				2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois), ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de março de 2029.			

(iii) VALOR PRINCIPAL	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
(v) REMUNERAÇÃO	As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
(vii) LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo - SP
(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
(ix) AQUISIÇÃO FACULTATIVA	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
(x) ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.
8. GARANTIAS	
(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto;	

(vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, **(vii)** a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; **(viii)** a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e **(ix)** o Fundo de Reserva.

9. LOCAL DE EMISSÃO São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31 de março de 2023.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195							
COMPLEMENTO	14º andar, Sala 141, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.							
CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68							
ENDEREÇO: Av. Iguaçu, 2820							
COMPLEMENTO	CONJUNTO 1701	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80240-031
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 31 de março de 2023, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, conjunto 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 ("Emitente"), em favor 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Debenturista").							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)							
5.1. VALOR DA SÉRIE: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
(i) DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				31 de março de 2023.			
(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL				2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois), ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de março de 2029.			
(iii) VALOR PRINCIPAL				R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)			

(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
(v) REMUNERAÇÃO	As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
(vii) LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo - SP
(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
(ix) AQUISIÇÃO FACULTATIVA	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
(x) ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.
8. GARANTIAS	
(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, (vii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (viii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e (ix) o Fundo de Reserva.	

9. LOCAL DE EMISSÃO São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31 de março de 2023.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	04	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195							
COMPLEMENTO	14º andar, Sala 141, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.							
CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68							
ENDEREÇO: Av. Iguaçu, 2820							
COMPLEMENTO	CONJUNTO 1701	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80240-031
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 31 de março de 2023, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, conjunto 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 ("Emitente"), em favor 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Debenturista").							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)							
5.1. VALOR DA SÉRIE: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
(i) DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				31 de março de 2023.			
(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL				2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois), ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de março de 2029.			
(iii) VALOR PRINCIPAL				R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)			

(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
(v) REMUNERAÇÃO	As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
(vii) LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo - SP
(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
(ix) AQUISIÇÃO FACULTATIVA	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
(x) ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.
8. GARANTIAS	
(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, (vii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (viii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e (ix) o Fundo de Reserva.	

9. LOCAL DE EMISSÃO São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31 de março de 2023.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	05	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195							
COMPLEMENTO	14º andar, Sala 141, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.551-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-120
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.							
CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68							
ENDEREÇO: Av. Iguaçu, 2820							
COMPLEMENTO	CONJUNTO 1701	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80240-031
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 31 de março de 2023, pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, conjunto 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 ("Emitente"), em favor 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Debenturista").							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)							
5.1. VALOR DA SÉRIE: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
(i) DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				31 de março de 2023			
(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL				2.242 (dois mil, duzentos e quarenta e dois), ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de março de 2029.			
(iii) VALOR PRINCIPAL				R\$ 30.000.000,00 (trintas milhões de reais)			

(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas.
(v) REMUNERAÇÃO	As Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures desde a data da primeira integralização das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
(vii) LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo - SP
(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
(ix) AQUISIÇÃO FACULTATIVA	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
(x) ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.
8. GARANTIAS	
(i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; a (iii) a Cessão Fiduciária de Dividendos; (iv) a Cessão Fiduciária de Créditos Empreendimentos; (v) a Cessão Fiduciária de Créditos Pró-Soluto; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, (vii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; (viii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e (ix) o Fundo de Reserva.	

9. LOCAL DE EMISSÃO São Paulo – SP.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

CRI SÊNIOR I				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2023	1	Não	Não	0,0000%
20/05/2023	2	Sim	Sim	0,0000%
20/06/2023	3	Sim	Sim	0,0000%
20/07/2023	4	Sim	Sim	0,0000%
20/08/2023	5	Sim	Sim	0,0000%
20/09/2023	6	Sim	Sim	0,0000%
20/10/2023	7	Sim	Sim	0,0000%
20/11/2023	8	Sim	Sim	0,0000%
20/12/2023	9	Sim	Sim	0,0000%
20/01/2024	10	Sim	Sim	0,0000%
20/02/2024	11	Sim	Sim	0,0000%
20/03/2024	12	Sim	Sim	0,0000%
20/04/2024	13	Sim	Não	1,2827%
20/05/2024	14	Sim	Não	1,3105%
20/06/2024	15	Sim	Não	1,3392%
20/07/2024	16	Sim	Não	1,3690%
20/08/2024	17	Sim	Não	1,3999%
20/09/2024	18	Sim	Não	1,4319%
20/10/2024	19	Sim	Não	1,4651%
20/11/2024	20	Sim	Não	1,4996%
20/12/2024	21	Sim	Não	1,5354%
20/01/2025	22	Sim	Não	1,5727%
20/02/2025	23	Sim	Não	1,6115%
20/03/2025	24	Sim	Não	1,6519%
20/04/2025	25	Sim	Não	1,6940%
20/05/2025	26	Sim	Não	1,7379%
20/06/2025	27	Sim	Não	1,7837%
20/07/2025	28	Sim	Não	1,8316%
20/08/2025	29	Sim	Não	1,8818%
20/09/2025	30	Sim	Não	1,9342%
20/10/2025	31	Sim	Não	1,9893%
20/11/2025	32	Sim	Não	2,0470%
20/12/2025	33	Sim	Não	2,1076%
20/01/2026	34	Sim	Não	2,1714%

20/02/2026	35	Sim	Não	2,2385%
20/03/2026	36	Sim	Não	2,3094%
20/04/2026	37	Sim	Não	2,3842%
20/05/2026	38	Sim	Não	2,4633%
20/06/2026	39	Sim	Não	2,5470%
20/07/2026	40	Sim	Não	2,6359%
20/08/2026	41	Sim	Não	2,7304%
20/09/2026	42	Sim	Não	2,8311%
20/10/2026	43	Sim	Não	2,9385%
20/11/2026	44	Sim	Não	3,0533%
20/12/2026	45	Sim	Não	3,1764%
20/01/2027	46	Sim	Não	3,3086%
20/02/2027	47	Sim	Não	3,4511%
20/03/2027	48	Sim	Não	3,6049%
20/04/2027	49	Sim	Não	3,7717%
20/05/2027	50	Sim	Não	3,9530%
20/06/2027	51	Sim	Não	4,1509%
20/07/2027	52	Sim	Não	4,3677%
20/08/2027	53	Sim	Não	4,6062%
20/09/2027	54	Sim	Não	4,8699%
20/10/2027	55	Sim	Não	5,1629%
20/11/2027	56	Sim	Não	5,4905%
20/12/2027	57	Sim	Não	5,8591%
20/01/2028	58	Sim	Não	6,2769%
20/02/2028	59	Sim	Não	6,7546%
20/03/2028	60	Sim	Não	7,3057%
20/04/2028	61	Sim	Não	7,9489%
20/05/2028	62	Sim	Não	8,7091%
20/06/2028	63	Sim	Não	9,6215%
20/07/2028	64	Sim	Não	10,7367%
20/08/2028	65	Sim	Não	12,1309%
20/09/2028	66	Sim	Não	13,9237%
20/10/2028	67	Sim	Não	16,3142%
20/11/2028	68	Sim	Não	19,6611%
20/12/2028	69	Sim	Não	24,6818%
20/01/2029	70	Sim	Não	33,0501%
20/02/2029	71	Sim	Não	49,7873%
20/03/2029	72	Sim	Não	100,0000%

O pagamento referente à 20 de abril de 2023 será incorporado aos juros devidos no pagamento de 20 de maio de 2023

CRI SUBORDINADO I				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2023	1	Não	Não	0,0000%
20/05/2023	2	Sim	Sim	0,0000%
20/06/2023	3	Sim	Sim	0,0000%
20/07/2023	4	Sim	Sim	0,0000%
20/08/2023	5	Sim	Sim	0,0000%
20/09/2023	6	Sim	Sim	0,0000%
20/10/2023	7	Sim	Sim	0,0000%
20/11/2023	8	Sim	Sim	0,0000%
20/12/2023	9	Sim	Sim	0,0000%
20/01/2024	10	Sim	Sim	0,0000%
20/02/2024	11	Sim	Sim	0,0000%
20/03/2024	12	Sim	Sim	0,0000%
20/04/2024	13	Sim	Não	1,1129%
20/05/2024	14	Sim	Não	1,1399%
20/06/2024	15	Sim	Não	1,1680%
20/07/2024	16	Sim	Não	1,1971%
20/08/2024	17	Sim	Não	1,2273%
20/09/2024	18	Sim	Não	1,2586%
20/10/2024	19	Sim	Não	1,2911%
20/11/2024	20	Sim	Não	1,3250%
20/12/2024	21	Sim	Não	1,3601%
20/01/2025	22	Sim	Não	1,3967%
20/02/2025	23	Sim	Não	1,4348%
20/03/2025	24	Sim	Não	1,4745%
20/04/2025	25	Sim	Não	1,5160%
20/05/2025	26	Sim	Não	1,5592%
20/06/2025	27	Sim	Não	1,6044%
20/07/2025	28	Sim	Não	1,6517%
20/08/2025	29	Sim	Não	1,7011%
20/09/2025	30	Sim	Não	1,7530%
20/10/2025	31	Sim	Não	1,8073%
20/11/2025	32	Sim	Não	1,8644%
20/12/2025	33	Sim	Não	1,9244%
20/01/2026	34	Sim	Não	1,9876%
20/02/2026	35	Sim	Não	2,0541%
20/03/2026	36	Sim	Não	2,1243%
20/04/2026	37	Sim	Não	2,1985%
20/05/2026	38	Sim	Não	2,2770%

20/06/2026	39	Sim	Não	2,3602%
20/07/2026	40	Sim	Não	2,4485%
20/08/2026	41	Sim	Não	2,5425%
20/09/2026	42	Sim	Não	2,6426%
20/10/2026	43	Sim	Não	2,7494%
20/11/2026	44	Sim	Não	2,8637%
20/12/2026	45	Sim	Não	2,9863%
20/01/2027	46	Sim	Não	3,1180%
20/02/2027	47	Sim	Não	3,2600%
20/03/2027	48	Sim	Não	3,4135%
20/04/2027	49	Sim	Não	3,5799%
20/05/2027	50	Sim	Não	3,7608%
20/06/2027	51	Sim	Não	3,9583%
20/07/2027	52	Sim	Não	4,1748%
20/08/2027	53	Sim	Não	4,4130%
20/09/2027	54	Sim	Não	4,6765%
20/10/2027	55	Sim	Não	4,9694%
20/11/2027	56	Sim	Não	5,2970%
20/12/2027	57	Sim	Não	5,6656%
20/01/2028	58	Sim	Não	6,0836%
20/02/2028	59	Sim	Não	6,5614%
20/03/2028	60	Sim	Não	7,1131%
20/04/2028	61	Sim	Não	7,7568%
20/05/2028	62	Sim	Não	8,5179%
20/06/2028	63	Sim	Não	9,4315%
20/07/2028	64	Sim	Não	10,5484%
20/08/2028	65	Sim	Não	11,9449%
20/09/2028	66	Sim	Não	13,7407%
20/10/2028	67	Sim	Não	16,1357%
20/11/2028	68	Sim	Não	19,4891%
20/12/2028	69	Sim	Não	24,5200%
20/01/2029	70	Sim	Não	32,9057%
20/02/2029	71	Sim	Não	49,6786%
20/03/2029	72	Sim	Não	100,0000%

O pagamento referente à 20 de abril de 2023 será incorporado aos juros devidos no pagamento de 20 de maio de 2023

CRI SÊNIOR II				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/10/2023	1	Sim	Sim	0,0000%
20/11/2023	2	Sim	Sim	0,0000%
20/12/2023	3	Sim	Sim	0,0000%
20/01/2024	4	Sim	Sim	0,0000%
20/02/2024	5	Sim	Sim	0,0000%
20/03/2024	6	Sim	Sim	0,0000%
20/04/2024	7	Sim	Não	1,2827%
20/05/2024	8	Sim	Não	1,3105%
20/06/2024	9	Sim	Não	1,3392%
20/07/2024	10	Sim	Não	1,3690%
20/08/2024	11	Sim	Não	1,3999%
20/09/2024	12	Sim	Não	1,4319%
20/10/2024	13	Sim	Não	1,4651%
20/11/2024	14	Sim	Não	1,4996%
20/12/2024	15	Sim	Não	1,5354%
20/01/2025	16	Sim	Não	1,5727%
20/02/2025	17	Sim	Não	1,6115%
20/03/2025	18	Sim	Não	1,6519%
20/04/2025	19	Sim	Não	1,6940%
20/05/2025	20	Sim	Não	1,7379%
20/06/2025	21	Sim	Não	1,7837%
20/07/2025	22	Sim	Não	1,8316%
20/08/2025	23	Sim	Não	1,8818%
20/09/2025	24	Sim	Não	1,9342%
20/10/2025	25	Sim	Não	1,9893%
20/11/2025	26	Sim	Não	2,0470%
20/12/2025	27	Sim	Não	2,1076%
20/01/2026	28	Sim	Não	2,1714%
20/02/2026	29	Sim	Não	2,2385%
20/03/2026	30	Sim	Não	2,3094%
20/04/2026	31	Sim	Não	2,3842%
20/05/2026	32	Sim	Não	2,4633%
20/06/2026	33	Sim	Não	2,5470%
20/07/2026	34	Sim	Não	2,6359%
20/08/2026	35	Sim	Não	2,7304%
20/09/2026	36	Sim	Não	2,8311%
20/10/2026	37	Sim	Não	2,9385%
20/11/2026	38	Sim	Não	3,0533%
20/12/2026	39	Sim	Não	3,1764%
20/01/2027	40	Sim	Não	3,3086%

20/02/2027	41	Sim	Não	3,4511%
20/03/2027	42	Sim	Não	3,6049%
20/04/2027	43	Sim	Não	3,7717%
20/05/2027	44	Sim	Não	3,9530%
20/06/2027	45	Sim	Não	4,1509%
20/07/2027	46	Sim	Não	4,3677%
20/08/2027	47	Sim	Não	4,6062%
20/09/2027	48	Sim	Não	4,8699%
20/10/2027	49	Sim	Não	5,1629%
20/11/2027	50	Sim	Não	5,4905%
20/12/2027	51	Sim	Não	5,8591%
20/01/2028	52	Sim	Não	6,2769%
20/02/2028	53	Sim	Não	6,7546%
20/03/2028	54	Sim	Não	7,3057%
20/04/2028	55	Sim	Não	7,9489%
20/05/2028	56	Sim	Não	8,7091%
20/06/2028	57	Sim	Não	9,6215%
20/07/2028	58	Sim	Não	10,7367%
20/08/2028	59	Sim	Não	12,1309%
20/09/2028	60	Sim	Não	13,9237%
20/10/2028	61	Sim	Não	16,3142%
20/11/2028	62	Sim	Não	19,6611%
20/12/2028	63	Sim	Não	24,6818%
20/01/2029	64	Sim	Não	33,0501%
20/02/2029	65	Sim	Não	49,7873%
20/03/2029	66	Sim	Não	100,0000%

CRI SUBORDINADO II				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/10/2023	1	Sim	Sim	0,0000%
20/11/2023	2	Sim	Sim	0,0000%
20/12/2023	3	Sim	Sim	0,0000%
20/01/2024	4	Sim	Sim	0,0000%
20/02/2024	5	Sim	Sim	0,0000%
20/03/2024	6	Sim	Sim	0,0000%
20/04/2024	7	Sim	Não	1,1129%
20/05/2024	8	Sim	Não	1,1399%
20/06/2024	9	Sim	Não	1,1680%
20/07/2024	10	Sim	Não	1,1971%
20/08/2024	11	Sim	Não	1,2273%
20/09/2024	12	Sim	Não	1,2586%
20/10/2024	13	Sim	Não	1,2911%
20/11/2024	14	Sim	Não	1,3250%
20/12/2024	15	Sim	Não	1,3601%
20/01/2025	16	Sim	Não	1,3967%
20/02/2025	17	Sim	Não	1,4348%
20/03/2025	18	Sim	Não	1,4745%
20/04/2025	19	Sim	Não	1,5160%
20/05/2025	20	Sim	Não	1,5592%
20/06/2025	21	Sim	Não	1,6044%
20/07/2025	22	Sim	Não	1,6517%
20/08/2025	23	Sim	Não	1,7011%
20/09/2025	24	Sim	Não	1,7530%
20/10/2025	25	Sim	Não	1,8073%
20/11/2025	26	Sim	Não	1,8644%
20/12/2025	27	Sim	Não	1,9244%
20/01/2026	28	Sim	Não	1,9876%
20/02/2026	29	Sim	Não	2,0541%
20/03/2026	30	Sim	Não	2,1243%
20/04/2026	31	Sim	Não	2,1985%
20/05/2026	32	Sim	Não	2,2770%
20/06/2026	33	Sim	Não	2,3602%
20/07/2026	34	Sim	Não	2,4485%
20/08/2026	35	Sim	Não	2,5425%
20/09/2026	36	Sim	Não	2,6426%
20/10/2026	37	Sim	Não	2,7494%
20/11/2026	38	Sim	Não	2,8637%
20/12/2026	39	Sim	Não	2,9863%
20/01/2027	40	Sim	Não	3,1180%

20/02/2027	41	Sim	Não	3,2600%
20/03/2027	42	Sim	Não	3,4135%
20/04/2027	43	Sim	Não	3,5799%
20/05/2027	44	Sim	Não	3,7608%
20/06/2027	45	Sim	Não	3,9583%
20/07/2027	46	Sim	Não	4,1748%
20/08/2027	47	Sim	Não	4,4130%
20/09/2027	48	Sim	Não	4,6765%
20/10/2027	49	Sim	Não	4,9694%
20/11/2027	50	Sim	Não	5,2970%
20/12/2027	51	Sim	Não	5,6656%
20/01/2028	52	Sim	Não	6,0836%
20/02/2028	53	Sim	Não	6,5614%
20/03/2028	54	Sim	Não	7,1131%
20/04/2028	55	Sim	Não	7,7568%
20/05/2028	56	Sim	Não	8,5179%
20/06/2028	57	Sim	Não	9,4315%
20/07/2028	58	Sim	Não	10,5484%
20/08/2028	59	Sim	Não	11,9449%
20/09/2028	60	Sim	Não	13,7407%
20/10/2028	61	Sim	Não	16,1357%
20/11/2028	62	Sim	Não	19,4891%
20/12/2028	63	Sim	Não	24,5200%
20/01/2029	64	Sim	Não	32,9057%
20/02/2029	65	Sim	Não	49,6786%
20/03/2029	66	Sim	Não	100,0000%

CRI SÊNIOR III				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2024	1	Sim	Não	1,2827%
20/05/2024	2	Sim	Não	1,3105%
20/06/2024	3	Sim	Não	1,3392%
20/07/2024	4	Sim	Não	1,3690%
20/08/2024	5	Sim	Não	1,3999%
20/09/2024	6	Sim	Não	1,4319%
20/10/2024	7	Sim	Não	1,4651%
20/11/2024	8	Sim	Não	1,4996%
20/12/2024	9	Sim	Não	1,5354%
20/01/2025	10	Sim	Não	1,5727%
20/02/2025	11	Sim	Não	1,6115%
20/03/2025	12	Sim	Não	1,6519%
20/04/2025	13	Sim	Não	1,6940%
20/05/2025	14	Sim	Não	1,7379%
20/06/2025	15	Sim	Não	1,7837%
20/07/2025	16	Sim	Não	1,8316%
20/08/2025	17	Sim	Não	1,8818%
20/09/2025	18	Sim	Não	1,9342%
20/10/2025	19	Sim	Não	1,9893%
20/11/2025	20	Sim	Não	2,0470%
20/12/2025	21	Sim	Não	2,1076%
20/01/2026	22	Sim	Não	2,1714%
20/02/2026	23	Sim	Não	2,2385%
20/03/2026	24	Sim	Não	2,3094%
20/04/2026	25	Sim	Não	2,3842%
20/05/2026	26	Sim	Não	2,4633%
20/06/2026	27	Sim	Não	2,5470%
20/07/2026	28	Sim	Não	2,6359%
20/08/2026	29	Sim	Não	2,7304%
20/09/2026	30	Sim	Não	2,8311%
20/10/2026	31	Sim	Não	2,9385%
20/11/2026	32	Sim	Não	3,0533%
20/12/2026	33	Sim	Não	3,1764%
20/01/2027	34	Sim	Não	3,3086%
20/02/2027	35	Sim	Não	3,4511%
20/03/2027	36	Sim	Não	3,6049%
20/04/2027	37	Sim	Não	3,7717%
20/05/2027	38	Sim	Não	3,9530%

20/06/2027	39	Sim	Não	4,1509%
20/07/2027	40	Sim	Não	4,3677%
20/08/2027	41	Sim	Não	4,6062%
20/09/2027	42	Sim	Não	4,8699%
20/10/2027	43	Sim	Não	5,1629%
20/11/2027	44	Sim	Não	5,4905%
20/12/2027	45	Sim	Não	5,8591%
20/01/2028	46	Sim	Não	6,2769%
20/02/2028	47	Sim	Não	6,7546%
20/03/2028	48	Sim	Não	7,3057%
20/04/2028	49	Sim	Não	7,9489%
20/05/2028	50	Sim	Não	8,7091%
20/06/2028	51	Sim	Não	9,6215%
20/07/2028	52	Sim	Não	10,7367%
20/08/2028	53	Sim	Não	12,1309%
20/09/2028	54	Sim	Não	13,9237%
20/10/2028	55	Sim	Não	16,3142%
20/11/2028	56	Sim	Não	19,6611%
20/12/2028	57	Sim	Não	24,6818%
20/01/2029	58	Sim	Não	33,0501%
20/02/2029	59	Sim	Não	49,7873%
20/03/2029	60	Sim	Não	100,0000%

CRI SUBORDINADO III				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2024	1	Sim	Não	1,1129%
20/05/2024	2	Sim	Não	1,1399%
20/06/2024	3	Sim	Não	1,1680%
20/07/2024	4	Sim	Não	1,1971%
20/08/2024	5	Sim	Não	1,2273%
20/09/2024	6	Sim	Não	1,2586%
20/10/2024	7	Sim	Não	1,2911%
20/11/2024	8	Sim	Não	1,3250%
20/12/2024	9	Sim	Não	1,3601%
20/01/2025	10	Sim	Não	1,3967%
20/02/2025	11	Sim	Não	1,4348%
20/03/2025	12	Sim	Não	1,4745%
20/04/2025	13	Sim	Não	1,5160%
20/05/2025	14	Sim	Não	1,5592%
20/06/2025	15	Sim	Não	1,6044%
20/07/2025	16	Sim	Não	1,6517%
20/08/2025	17	Sim	Não	1,7011%
20/09/2025	18	Sim	Não	1,7530%
20/10/2025	19	Sim	Não	1,8073%
20/11/2025	20	Sim	Não	1,8644%
20/12/2025	21	Sim	Não	1,9244%
20/01/2026	22	Sim	Não	1,9876%
20/02/2026	23	Sim	Não	2,0541%
20/03/2026	24	Sim	Não	2,1243%
20/04/2026	25	Sim	Não	2,1985%
20/05/2026	26	Sim	Não	2,2770%
20/06/2026	27	Sim	Não	2,3602%
20/07/2026	28	Sim	Não	2,4485%
20/08/2026	29	Sim	Não	2,5425%
20/09/2026	30	Sim	Não	2,6426%
20/10/2026	31	Sim	Não	2,7494%
20/11/2026	32	Sim	Não	2,8637%
20/12/2026	33	Sim	Não	2,9863%
20/01/2027	34	Sim	Não	3,1180%
20/02/2027	35	Sim	Não	3,2600%
20/03/2027	36	Sim	Não	3,4135%
20/04/2027	37	Sim	Não	3,5799%
20/05/2027	38	Sim	Não	3,7608%
20/06/2027	39	Sim	Não	3,9583%
20/07/2027	40	Sim	Não	4,1748%

20/08/2027	41	Sim	Não	4,4130%
20/09/2027	42	Sim	Não	4,6765%
20/10/2027	43	Sim	Não	4,9694%
20/11/2027	44	Sim	Não	5,2970%
20/12/2027	45	Sim	Não	5,6656%
20/01/2028	46	Sim	Não	6,0836%
20/02/2028	47	Sim	Não	6,5614%
20/03/2028	48	Sim	Não	7,1131%
20/04/2028	49	Sim	Não	7,7568%
20/05/2028	50	Sim	Não	8,5179%
20/06/2028	51	Sim	Não	9,4315%
20/07/2028	52	Sim	Não	10,5484%
20/08/2028	53	Sim	Não	11,9449%
20/09/2028	54	Sim	Não	13,7407%
20/10/2028	55	Sim	Não	16,1357%
20/11/2028	56	Sim	Não	19,4891%
20/12/2028	57	Sim	Não	24,5200%
20/01/2029	58	Sim	Não	32,9057%
20/02/2029	59	Sim	Não	49,6786%
20/03/2029	60	Sim	Não	100,0000%

CRI SÊNIOR IV				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/10/2024	1	Sim	Não	1,4651%
20/11/2024	2	Sim	Não	1,4996%
20/12/2024	3	Sim	Não	1,5354%
20/01/2025	4	Sim	Não	1,5727%
20/02/2025	5	Sim	Não	1,6115%
20/03/2025	6	Sim	Não	1,6519%
20/04/2025	7	Sim	Não	1,6940%
20/05/2025	8	Sim	Não	1,7379%
20/06/2025	9	Sim	Não	1,7837%
20/07/2025	10	Sim	Não	1,8316%
20/08/2025	11	Sim	Não	1,8818%
20/09/2025	12	Sim	Não	1,9342%
20/10/2025	13	Sim	Não	1,9893%
20/11/2025	14	Sim	Não	2,0470%
20/12/2025	15	Sim	Não	2,1076%
20/01/2026	16	Sim	Não	2,1714%
20/02/2026	17	Sim	Não	2,2385%
20/03/2026	18	Sim	Não	2,3094%
20/04/2026	19	Sim	Não	2,3842%
20/05/2026	20	Sim	Não	2,4633%
20/06/2026	21	Sim	Não	2,5470%
20/07/2026	22	Sim	Não	2,6359%
20/08/2026	23	Sim	Não	2,7304%
20/09/2026	24	Sim	Não	2,8311%
20/10/2026	25	Sim	Não	2,9385%
20/11/2026	26	Sim	Não	3,0533%
20/12/2026	27	Sim	Não	3,1764%
20/01/2027	28	Sim	Não	3,3086%
20/02/2027	29	Sim	Não	3,4511%
20/03/2027	30	Sim	Não	3,6049%
20/04/2027	31	Sim	Não	3,7717%
20/05/2027	32	Sim	Não	3,9530%
20/06/2027	33	Sim	Não	4,1509%
20/07/2027	34	Sim	Não	4,3677%
20/08/2027	35	Sim	Não	4,6062%
20/09/2027	36	Sim	Não	4,8699%
20/10/2027	37	Sim	Não	5,1629%
20/11/2027	38	Sim	Não	5,4905%

20/12/2027	39	Sim	Não	5,8591%
20/01/2028	40	Sim	Não	6,2769%
20/02/2028	41	Sim	Não	6,7546%
20/03/2028	42	Sim	Não	7,3057%
20/04/2028	43	Sim	Não	7,9489%
20/05/2028	44	Sim	Não	8,7091%
20/06/2028	45	Sim	Não	9,6215%
20/07/2028	46	Sim	Não	10,7367%
20/08/2028	47	Sim	Não	12,1309%
20/09/2028	48	Sim	Não	13,9237%
20/10/2028	49	Sim	Não	16,3142%
20/11/2028	50	Sim	Não	19,6611%
20/12/2028	51	Sim	Não	24,6818%
20/01/2029	52	Sim	Não	33,0501%
20/02/2029	53	Sim	Não	49,7873%
20/03/2029	54	Sim	Não	100,0000%

CRI SUBORDINADO IV				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/10/2024	1	Sim	Não	1,2911%
20/11/2024	2	Sim	Não	1,3250%
20/12/2024	3	Sim	Não	1,3601%
20/01/2025	4	Sim	Não	1,3967%
20/02/2025	5	Sim	Não	1,4348%
20/03/2025	6	Sim	Não	1,4745%
20/04/2025	7	Sim	Não	1,5160%
20/05/2025	8	Sim	Não	1,5592%
20/06/2025	9	Sim	Não	1,6044%
20/07/2025	10	Sim	Não	1,6517%
20/08/2025	11	Sim	Não	1,7011%
20/09/2025	12	Sim	Não	1,7530%
20/10/2025	13	Sim	Não	1,8073%
20/11/2025	14	Sim	Não	1,8644%
20/12/2025	15	Sim	Não	1,9244%
20/01/2026	16	Sim	Não	1,9876%
20/02/2026	17	Sim	Não	2,0541%
20/03/2026	18	Sim	Não	2,1243%
20/04/2026	19	Sim	Não	2,1985%
20/05/2026	20	Sim	Não	2,2770%
20/06/2026	21	Sim	Não	2,3602%
20/07/2026	22	Sim	Não	2,4485%
20/08/2026	23	Sim	Não	2,5425%
20/09/2026	24	Sim	Não	2,6426%
20/10/2026	25	Sim	Não	2,7494%
20/11/2026	26	Sim	Não	2,8637%
20/12/2026	27	Sim	Não	2,9863%
20/01/2027	28	Sim	Não	3,1180%
20/02/2027	29	Sim	Não	3,2600%
20/03/2027	30	Sim	Não	3,4135%
20/04/2027	31	Sim	Não	3,5799%
20/05/2027	32	Sim	Não	3,7608%
20/06/2027	33	Sim	Não	3,9583%
20/07/2027	34	Sim	Não	4,1748%
20/08/2027	35	Sim	Não	4,4130%
20/09/2027	36	Sim	Não	4,6765%
20/10/2027	37	Sim	Não	4,9694%
20/11/2027	38	Sim	Não	5,2970%
20/12/2027	39	Sim	Não	5,6656%
20/01/2028	40	Sim	Não	6,0836%

20/02/2028	41	Sim	Não	6,5614%
20/03/2028	42	Sim	Não	7,1131%
20/04/2028	43	Sim	Não	7,7568%
20/05/2028	44	Sim	Não	8,5179%
20/06/2028	45	Sim	Não	9,4315%
20/07/2028	46	Sim	Não	10,5484%
20/08/2028	47	Sim	Não	11,9449%
20/09/2028	48	Sim	Não	13,7407%
20/10/2028	49	Sim	Não	16,1357%
20/11/2028	50	Sim	Não	19,4891%
20/12/2028	51	Sim	Não	24,5200%
20/01/2029	52	Sim	Não	32,9057%
20/02/2029	53	Sim	Não	49,6786%
20/03/2029	54	Sim	Não	100,0000%

CRI SÊNIOR V				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2025	1	Sim	Não	1,6940%
20/05/2025	2	Sim	Não	1,7379%
20/06/2025	3	Sim	Não	1,7837%
20/07/2025	4	Sim	Não	1,8316%
20/08/2025	5	Sim	Não	1,8818%
20/09/2025	6	Sim	Não	1,9342%
20/10/2025	7	Sim	Não	1,9893%
20/11/2025	8	Sim	Não	2,0470%
20/12/2025	9	Sim	Não	2,1076%
20/01/2026	10	Sim	Não	2,1714%
20/02/2026	11	Sim	Não	2,2385%
20/03/2026	12	Sim	Não	2,3094%
20/04/2026	13	Sim	Não	2,3842%
20/05/2026	14	Sim	Não	2,4633%
20/06/2026	15	Sim	Não	2,5470%
20/07/2026	16	Sim	Não	2,6359%
20/08/2026	17	Sim	Não	2,7304%
20/09/2026	18	Sim	Não	2,8311%
20/10/2026	19	Sim	Não	2,9385%
20/11/2026	20	Sim	Não	3,0533%
20/12/2026	21	Sim	Não	3,1764%
20/01/2027	22	Sim	Não	3,3086%
20/02/2027	23	Sim	Não	3,4511%
20/03/2027	24	Sim	Não	3,6049%
20/04/2027	25	Sim	Não	3,7717%
20/05/2027	26	Sim	Não	3,9530%
20/06/2027	27	Sim	Não	4,1509%
20/07/2027	28	Sim	Não	4,3677%
20/08/2027	29	Sim	Não	4,6062%
20/09/2027	30	Sim	Não	4,8699%
20/10/2027	31	Sim	Não	5,1629%
20/11/2027	32	Sim	Não	5,4905%
20/12/2027	33	Sim	Não	5,8591%
20/01/2028	34	Sim	Não	6,2769%
20/02/2028	35	Sim	Não	6,7546%
20/03/2028	36	Sim	Não	7,3057%
20/04/2028	37	Sim	Não	7,9489%
20/05/2028	38	Sim	Não	8,7091%

20/06/2028	39	Sim	Não	9,6215%
20/07/2028	40	Sim	Não	10,7367%
20/08/2028	41	Sim	Não	12,1309%
20/09/2028	42	Sim	Não	13,9237%
20/10/2028	43	Sim	Não	16,3142%
20/11/2028	44	Sim	Não	19,6611%
20/12/2028	45	Sim	Não	24,6818%
20/01/2029	46	Sim	Não	33,0501%
20/02/2029	47	Sim	Não	49,7873%
20/03/2029	48	Sim	Não	100,0000%

CRI SUBORDINADO V				
Aniversário	Mês	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Amortização (%)
20/04/2025	1	Sim	Não	1,5160%
20/05/2025	2	Sim	Não	1,5592%
20/06/2025	3	Sim	Não	1,6044%
20/07/2025	4	Sim	Não	1,6517%
20/08/2025	5	Sim	Não	1,7011%
20/09/2025	6	Sim	Não	1,7530%
20/10/2025	7	Sim	Não	1,8073%
20/11/2025	8	Sim	Não	1,8644%
20/12/2025	9	Sim	Não	1,9244%
20/01/2026	10	Sim	Não	1,9876%
20/02/2026	11	Sim	Não	2,0541%
20/03/2026	12	Sim	Não	2,1243%
20/04/2026	13	Sim	Não	2,1985%
20/05/2026	14	Sim	Não	2,2770%
20/06/2026	15	Sim	Não	2,3602%
20/07/2026	16	Sim	Não	2,4485%
20/08/2026	17	Sim	Não	2,5425%
20/09/2026	18	Sim	Não	2,6426%
20/10/2026	19	Sim	Não	2,7494%
20/11/2026	20	Sim	Não	2,8637%
20/12/2026	21	Sim	Não	2,9863%
20/01/2027	22	Sim	Não	3,1180%
20/02/2027	23	Sim	Não	3,2600%
20/03/2027	24	Sim	Não	3,4135%
20/04/2027	25	Sim	Não	3,5799%
20/05/2027	26	Sim	Não	3,7608%
20/06/2027	27	Sim	Não	3,9583%
20/07/2027	28	Sim	Não	4,1748%
20/08/2027	29	Sim	Não	4,4130%
20/09/2027	30	Sim	Não	4,6765%
20/10/2027	31	Sim	Não	4,9694%
20/11/2027	32	Sim	Não	5,2970%
20/12/2027	33	Sim	Não	5,6656%
20/01/2028	34	Sim	Não	6,0836%
20/02/2028	35	Sim	Não	6,5614%
20/03/2028	36	Sim	Não	7,1131%
20/04/2028	37	Sim	Não	7,7568%
20/05/2028	38	Sim	Não	8,5179%
20/06/2028	39	Sim	Não	9,4315%
20/07/2028	40	Sim	Não	10,5484%

20/08/2028	41	Sim	Não	11,9449%
20/09/2028	42	Sim	Não	13,7407%
20/10/2028	43	Sim	Não	16,1357%
20/11/2028	44	Sim	Não	19,4891%
20/12/2028	45	Sim	Não	24,5200%
20/01/2029	46	Sim	Não	32,9057%
20/02/2029	47	Sim	Não	49,6786%
20/03/2029	48	Sim	Não	100,0000%

ANEXO III**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária 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 Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª 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/MF 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, 31 de março de 2023

DocuSigned by:
José Ricardo Pinheiro
Assinado por: JOSE RICARDO PINHEIRO:15309501800
CPF: 15309501800
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 12:29:22 BRT

FFF79EB268DB454BB4C440BD5EA86929

DocuSigned by:
Silvan Barros Suassuna
Assinado por: SILVAN BARROS SUASSUNA:08280518878
CPF: 08280518878
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 14:21:52 BRT

F61ED09ECD4643B982EBF6E89627D2BB

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª 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, 31 de março de 2023

DocuSigned by:
MATHEUS DE CARVALHO PADUA
Signed By: MATHEUS DE CARVALHO PADUA-44247250817
CPF: 44247250817
Signing Time: 04/04/2023 12:34:45 BRT

D32CD93F24B34EFAB2AA346D061573F2

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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, , inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª 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/MF 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, 31 de março de 2023

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311789
CPF: 05813311789
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 12:32:06 BRT

295347A0C17A46A4AFF31E46553696B

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI**DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE**

A **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, CEP 04.543-120, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante"), na qualidade de custodiante: **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora e Incorporadora Pride S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, 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 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 2ª 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/MF sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"); **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), que foi entregue a esta custodiante para custódia, **(i)** 01 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 31 de março de 2023.

DocuSigned by:
Nelson Santucci Torres
Assinado por: NELSON SANTUCCI TORRES:72277424820
CPF: 72277424820
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 15:05:21 BRT
ICP-Brasil
C6D7CA14B4EE4793BE433ECD7B45522B

DocuSigned by:
Assinado por: PEDRO CARLOS BATISTA JOURDAN FILHO:04283856765
CPF: 04283856765
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 16:05:51 BRT
ICP-Brasil
3707830C85508F0A6F3602D0C0F0027C

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO VII**EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução CVM 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 Série
Valor da emissão:	R\$ 10.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fiança
Data de emissão:	18 de junho de 2021
Data de vencimento:	20 de julho de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 3ª Série
Valor da emissão:	R\$ 4.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
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\$ 10.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
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\$ 4.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
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\$ 10.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
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\$ 4.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
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\$ 10.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500

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\$ 4.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

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
<i>Emissão cancelada sem ocorrência de integralização</i>	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 19ª Série
Valor da emissão:	R\$ 78.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Fundo de Reserva Fundo de Liquidez
Data de emissão:	13 de outubro de 2021
Data de vencimento:	20 de outubro de 2032
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Principal – novembro/2022 a março/2023 Juros – fevereiro/2023 e março/2023

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 20ª Série
Valor da emissão:	R\$ 52.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	52.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações Fundo de Reserva Fundo de Liquidez
Data de emissão:	13 de outubro de 2021
Data de vencimento:	20 de outubro de 2032
Taxa de Juros:	IPCA + 15,20% a.a.
Inadimplementos no período:	Principal – novembro/2022 a março/2023 Juros – fevereiro/2023 e março/2023

ANEXO VIII-A

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

Empreendimento	SPE	Período	Valor Total Obra(R\$)	Percentual Emissão
Lunetto	Pride República Argentina Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Abril/2023 a Março/2025	R\$ 27.596.758,00	27,60%
Uno Solare	Pride Portão Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Abril/2023 a Agosto/2025	R\$ 37.457.198,00	37,46%
London Red	London Red Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Abril/2023 a Agosto/2024	R\$ 16.301.244,00	16,30%
London Blue	London Blue Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Junho/2023 a Novembro/2024	R\$ 16.194.121,00	16,19%
Ivo Zanlorenzi	Monsenhor Ivo Zanlorenzi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Agosto/2023 a Agosto/2025	R\$ 31.594.506,00	31,59%
San Antonio	Pride Apucarana 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Outubro/2023 a Setembro/2025	R\$ 22.409.509,00	22,41%
Brigadeiro Franco	EE Incorporadora Ltda.	Janeiro/2024 a Janeiro/2026	R\$ 14.136.655,00	14,14%
Ilhas Virgens	Ilhas Virgens Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Dezembro/2023 a Novembro/2025	R\$ 16.737.528,00	16,74%
Monte Everest 2	Monte Everest Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	Dezembro/2023 a Maio/2025	R\$ 27.414.935,00	27,41%
Audace	Pride Alferes Poli Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Abril/2023 a Março/2025	R\$ 27.023.856	27,02%
Total			R\$ 236.866.310,00	236,87%

ANEXO VIII-B

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Não assinar – trata-se de modelo)

Período: []/[]/20[] até []/[]/20[]

CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 2.820, conj. 1.701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.107.458/0001-68 ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Construtora e Incorporadora Pride S.A.*", emitida pela Emitente em favor da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Escritura de Emissão de Debêntures"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 3.7., da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:

Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]%
Total destinado no semestre						R\$ []	
Destinado desde a data da emissão até a presente data						R\$ []	
Por Líquido da Oferta a destinar						R\$ []	
Valor da Oferta						R\$ []	

Atenciosamente,

CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IX

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/MF nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF/MF 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: 2ª

Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª

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

Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI

Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 31 de março de 2023.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 04/04/2023 12:32:52 BRT
ICP-Brasil

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO X**DESPESAS INICIAIS**

Coordenador Líder	R\$	47.039,29
Assessor Jurídico	R\$	351.000,35
Agente Fiduciário	R\$	69.728,83
Agente Registrador de CCI's	R\$	20.000,00
Custódia CCI	R\$	1.000,00
Banco Mandatário / Escriturador	R\$	2.500,00
Auditoria da Carteira	R\$	10.939,79
Implantação da Carteira	R\$	51.603,83
Registro - 2023	R\$	23.000,00
Custódia - 2023	R\$	800,00
Registro Anbima	R\$	14.915,00
Registro cartório (Estimado)	R\$	35.000,00

DESPESAS RECORRENTES*Despesas Anuais*

Agente Fiduciário	R\$	18.815,72
Auditoria Externa	R\$	5.518,09

Despesas Mensais

Custódia CRI CETIP	R\$	800,00
Custódia das CCI	R\$	1.200,00
Banco Liquidante	R\$	1.000,00
Banco Escriturador	R\$	5.000,00
Gestão Securitizadora	R\$	20.000,00
Contabilidade	R\$	300,00
Servicer	R\$	16.882,39

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 Emitente;
- 3.** terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos 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.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 776419FE7AFD404EBEEE5D2759D53E78

Status: Concluído

Assunto: CRI Pride - Termo de Securitização

Envelope fonte:

Documentar páginas: 153

Assinaturas: 11

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Base Securitizadora

Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia
14º andar

São Paulo, BR-SP 04551010

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Endereço IP: 200.155.133.38

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Base Securitizadora

Local: DocuSign

04/04/2023 12:11:43

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Eventos do signatário

Carla Nassif Romero da Costa

carla.nassif@basesecuritizadora.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/04/2023 13:53:20

ID: 03880992-d854-4741-91dd-81b60be40e77

Assinatura

DocuSigned by:
Carla Nassif Romero da Costa
F5C2BF6ADF38487...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 131.108.186.16

Registro de hora e data

Enviado: 04/04/2023 12:19:15

Reenviado: 04/04/2023 13:18:21

Visualizado: 04/04/2023 13:51:22

Assinado: 04/04/2023 13:53:46

José Ricardo Pinheiro

jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/04/2023 18:10:54

ID: e2e5f887-0f22-406c-b2dd-433eccbea427

DocuSigned by:
José Ricardo Pinheiro
FFF79EB26BDB454...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.97.19

Enviado: 04/04/2023 12:19:17

Visualizado: 04/04/2023 12:28:56

Assinado: 04/04/2023 12:29:26

MATHEUS DE CARVALHO PÁDUA

matheus.padua@basesecuritizadora.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/04/2023 12:29:45

ID: 1b49bc7d-d31c-4e38-bed4-165d55b3abf2

DocuSigned by:
MATHEUS DE CARVALHO PADUA
D32CD93F24B34EF...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.133.38

Enviado: 04/04/2023 12:19:15

Visualizado: 04/04/2023 12:29:45

Assinado: 04/04/2023 12:34:49

Matheus Gomes Faria

mgf@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
295347A0C17A46A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.157.214.146

Enviado: 04/04/2023 12:19:17

Visualizado: 04/04/2023 12:25:16

Assinado: 04/04/2023 12:32:57

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 04/04/2023 12:25:16 ID: 9ec0d864-cddb-41bb-9440-4f77a1dc9cb9 Nelson Santucci Torres ntorres@framcapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 04/04/2023 15:04:12 ID: bbd2c29b-a893-4a83-8f13-5b5f53a66680	DocuSigned by: <i>Nelson Santucci Torres</i> C6D7CA14B4EE479... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.67.254	Enviado: 04/04/2023 12:19:16 Reenviado: 04/04/2023 13:18:22 Reenviado: 04/04/2023 15:03:50 Visualizado: 04/04/2023 15:04:12 Assinado: 04/04/2023 15:05:26
Pedro Carlos Batista Jourdan Filho pjourdan@framcapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 04/04/2023 15:46:10 ID: 8c14839a-4bb6-4be4-b604-588a3fcaa085	DocuSigned by: <i>Pedro Carlos Batista Jourdan Filho</i> 370A39CE833B404... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.191.67.254	Enviado: 04/04/2023 12:19:17 Reenviado: 04/04/2023 13:18:22 Reenviado: 04/04/2023 15:03:51 Reenviado: 04/04/2023 15:17:57 Reenviado: 04/04/2023 15:44:02 Visualizado: 04/04/2023 15:46:10 Assinado: 04/04/2023 16:05:55
Ricardo Batista de Siqueira Xavier ricardo.xavier@basesecuritizadora.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: <i>Ricardo Batista de Siqueira Xavier</i> 295D2959B58B42C... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.155.133.38	Enviado: 04/04/2023 12:19:16 Visualizado: 04/04/2023 12:26:18 Assinado: 04/04/2023 12:26:43
Silvan Barros Suassuna silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 04/04/2023 10:36:26 ID: f7cb401c-8d54-4499-8efd-74ffaaa87bde	DocuSigned by: <i>Silvan Barros Suassuna</i> F61ED09ECD8643B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.97.19	Enviado: 04/04/2023 12:19:18 Reenviado: 04/04/2023 13:18:23 Visualizado: 04/04/2023 14:21:25 Assinado: 04/04/2023 14:21:58

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	04/04/2023 12:19:18
Entrega certificada	Segurança verificada	04/04/2023 14:21:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	04/04/2023 14:21:58
Concluído	Segurança verificada	04/04/2023 16:05:58
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: financeiro@basesecuritizadora.com

To advise Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A during the course of your relationship with Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A.